

Innkalling til generalforsamling 2023

Bertramjordet borettslag

Mandag 17.04.2023 kl.18.00

Bertramjordet 25 (Grendehus Øst)



Innkalling til ordinær generalforsamling

Mandag 17.04.2023 kl. 18.00

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 2022

3. Rapport fra styret (årsmelding) for 2022

4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

- 4.1. Motforslag: Reduksjon av styrehonorar

5. Andre saker

- 5.1. Informasjon om endring av fordelingsnøkkel for de som bygger på
- 5.2. Fordeling av kostnadene for omregulering
- 5.3. Dekning av beboers advokatutgift for høsten 2022
- 5.4. Vedtektsendring: Endring av styrets sammensetning
- 5.5. Vedtektsendring: Utvidelse av informasjonsplikt fra styret
- 5.6. Vedtektsendring: Stillinger styret ansetter i skal utlyses
- 5.7. Oppgradering av IT til Office 365+
- 5.8. Digitalisering av stemmeprosessen
- 5.9. Inkludering av dokumenter tilgjengelig på hjemmeside
- 5.10. Møteleder må være ansatt i Usbl eller profesjonell uavhengig part og jurist i virke

6. Valg

- 6.1. Valg av styreleder
- 6.2. Valg av medlemmer til styret
- 6.3. Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4. Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023
- 6.5. Valg av valgkomite

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 1.1: Valg av møteleder

Forslag til vedtak

Boligbyggelaget Usbl v/David Mathias Fredriksen

Sak 1.2: Valg av sekretær

Forslag til vedtak

Boligbyggelaget Usbl v/David Mathias Fredriksen

Sak 1.3: Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Sak 1.4: Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 1.5: Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak

Innkallingen godkjennes

Sak 1.6: Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak

Sakslisten godkjennes

Sak 2: Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Revisjonsberetning vil bli framlagt på generalforsamling og lagt ved i protokollen.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet for 2022 godkjennes

Sak 3: Årsmelding 2022

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 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak

Styrehonorar på kr. 420 000,- godkjennes.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes.

Sak 4.1: Motforslag: Reduksjon av styrehonorar

Fremmet av Ashraf Al-Khadra, Bertramjordet 3 på vegne av flere beboere

Styrets honorar reduseres fra kr. 420.000 til kr 300.000 årlig.

Bakgrunnen for forslaget at Styret oppgaver etterkant av byggesaken vil vedlikeholds-delen av borettslaget bli mindre. I tillegg styret nå ansetter prosjektansvarlige som utfører oppgaver på veggen av styret for byggesaken Borettslag. Borettslag har store utgifter og gjeld og vi trenger å kutte kostnadene blant annet honorar pengene betale til styret. Styrejobb skal man ikke gjøre gratis, men heller ikke for pengene. Dette er et styreverv som man gjøre for å bidra til miljøet rundt seg. I tillegg da må de fleste andelseier i Bertramjordet borettslag være med i styret på tidspunkt og styret medlemmer skal skiftes av nytt ofte.

Forslag til vedtak

Styrets honorar reduseres fra kr. 420.000 til kr 300.000 årlig.

Styrets innstilling

Styret foreslår å holde honoraret uendret og dermed å stemme nei til forslaget. Dette fordi styrehonorar alltid besluttes for forrige styreperiode og da gjelder perioden 2022-2023 hvor styret har bestått av 9 medlemmer. Ut fra den informasjon styret har, er det foreslåtte beløpet normalt for borettslag av vår størrelse i et vanlig driftsår. Det må også presiseres at ordinær styregodtgjørelse ikke er ment å dekke økt arbeidsbelastning med en omfattende byggeprosess. Denne merbelastningen er betydelig, selv med kjøp av bistand både eksternt og internt.

Sak 5: Innkomne forslag

Sak 5.1 Informasjon om endring av fordelingsnøkkel for de som bygger på

Fremmet av Simona Bernotaite, Bertramjordet 23

Etter vurdering av advokat Gina Kristiansen Borgesrud fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS, ble det anbefalt å øke fordelingsnøkkelen til andeler som bygger ut (punkt 4.1 i Vurdering). Ifølge advokaten, "dette vil da i praksis gi en økning for den aktuelle andelen, og de øvrige andelene i borettslaget vil da eventuelt kun (red. kan) få redusert sin nøkkel". Advokaten påpekte også at "en endring av fordelingsnøkkelen kun vil ha medvirkning for de andelseierne som har gitt sin positive tilslutning til slik endring" (Vurdering, 23.11.2022, s. 10).

Under ekstraordinær generalforsamling den 8.12.2022 ble det vedtatt at: "ved utbygging av andeler skal fordelingsnøkkelen endres basert på nytt boareal. Selve utregningsmetoden fastsettes av styret med bistand fra ekstern part. Prinsippet for ny fordelingsnøkkel er at denne skal basere seg på eksisterende nøkkel, slik at nye utbygde andeler får en fordeling av kostnader og gjeld tilsvarende andeler med lik størrelse da fordelingsnøkkelen ble laget" (Protokoll, 8.12.2022, s.7). Representant fra USBL som var til stedet under møtet sa ifra at USBL kunne bistå Styret i arbeidet med utregningsmetoden.

Med dette bes Styret under generalforsamling den 17.04.2023 redegjøre for:

- utregningsmetoden som ble utarbeidet med bistand fra ekstern part,
- antall andeler som bygges ut nå i første omgang og hvor mange eiere av disse andelene har signert tilslutning til endring av fordelingsnøkkelen basert på utarbeidet utregningsmetode,
- utregning på hvordan endring av fordelingsnøkkelen for de andelene som bygges ut nå gjenspeiles i endringer av fellesutgifter til de øvrige andelseierne.

Disse dokumentene følger med saken:

<http://www.bertramjordet.no/wp-content/uploads/2022/12/Protokoll-EO-Generalforsamling-Bertramjordet-081222.pdf>

http://www.bertramjordet.no/wp-content/uploads/2022/12/Innkalling-til-ekstraordinaer-generalforsamling-8.12.22_v3-kombinert_1.pdf

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS (23.11.2022). Vurdering av spørsmål tilknyttet utbygging av råloft i rekkehus - Bertramjordet borettslag.

Forslag til vedtak

Informasjonen tas til etterretning.

Styrets innstilling

Styret distribuerer i forkant av generalforsamlingen en oversikt over grunnlaget for endringer i fordelingsnøkkelen. I tillegg vil emnet bli gått igjennom på møtet.

Sak 5.2 Fordeling av kostnadene for omregulering

Fremmet av Simona Bernotaite, Bertramjordet 23

Viser til protokoll GF 11.juni 2018 <http://www.bertramjordet.no/wp-content/uploads/2018/12/Ekstraordin%C3%A6r-generalforsamling-11.-juni-2018-protokoll-omregulering-av-tomt.pdf>

«Til sammen koster omreguleringen 1 million kroner fordelt over to år (saksbehandlingstid). Det foreslås at dette beløpet tas over ordinært budsjett. <...> **Utgiftene vil fordeles på dem som nyter godt av tiltaket.** [...]De som nyter godt av en arealutvidelse vil imidlertid være med å betale, slik at vi på sikt får tilbakebetalt denne utgiften over tid. Blant annet vil det være et gebyr ved eventuell utvidelse av egen bolig»

En omregulering av borettslagets tomt skulle det gjøre det mulig å: **Utvide boliger – Etablere heis i blokkene – Bygge flere sykkelboder – Bygge bergvarmesentral – Bygge og selge leiligheter på loft i blokkene.**

Av de overnevnte tiltak er det *kun utvidelse av bolig* som er aktuell og er igangsatt.

Advokat Gina Kristiansen Borgesrud fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS som var engasjert av styret til å vurdere saken anbefalte styret å utarbeide en plan for fordeling av kostnader som ble benyttet kun av de som ville bygge på. Punkt 4.2 i vurderingen lyder slik:

“Vi anbefaler derfor at styret gjør et anslag over hvor mange som på sikt trolig vil bygge ut, og eksempelvis fordeler disse særkostnadene med 1/30 på de som bygger ut (både nå og senere)” (Vurdering, 23.11.2022, s. 10).

Det ble stilt spørsmål om dette på den ekstraordinære generalforsamlingen den 08.12.2022 uten at det ble besvart.

I Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn vises det at omreguleringssaken ble påbegynt 20.03.2014 da arkitektkontor Shark AS ble engasjert og anmodet for forhåndskonferanse. Dette betyr at omreguleringskostnader må regnes i sin helhet og inkludere kostnader før vedtak i GF 11.juni 2018. En enkel undersøkelse viser også at hvis andelseierne som vil påbygg eller tilbygg søkte om omregulering individuelt da saksbehandlingsgebyr kunne ligge mellom 5 410 og 27 060 og kostnad til arkitekt kunne ligge mellom 50 000 - 250 000 NOK avhengig av kompleksitet og størrelse på prosjektet.

Med dette bes det at styret redegjør for alle kostnader tilknyttet omregulering før generalforsamling den 17.04.2023. Styret bes også om å vise plan for fordeling av kostnader på de som bygger ut.

Disse dokumentene følger med saken:

<http://www.bertramjordet.no/wp-content/uploads/2023/02/Bertramjordet-Borettslag.-Oversikt-romningsalternativer-rekkehus-med-pabygg.pdf>

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/priser-for-byggesak/>

<https://www.byggstart.no/pris/pabygg>

Forslag til vedtak

Omreguleringsutgiftene fordeles på dem som nyter godt av tiltaket. Siden ingen andre tiltak er gjennomført (blant annet ble heis i blokkene nedstemt), fordeles utgiftene mellom de som utvider eller tenker å utvide sin bolig.

Styrets innstilling

Den første reguleringsaken i Bertramjordet ble påbegynt i 2015 etter godkjenning i generalforsamling 15.04.2015. Plansaken omfattet da kun utvidelse av boliger. 21.09.2017 ble generalforsamlingen forelagt å ta opp lån til å fortsette plansaken. Dette forslaget fikk ikke tilstrekkelig flertall.

I januar 2018 ble det tatt initiativ til og gjennomført en rekke beboermøter for å få innspill fra beboerne på hvordan borettslaget skulle videreutvikles i forbindelse med den forestående rehabiliteringen vi visste skulle komme. I disse beboermøtene kom det mange forslag, blant annet sykkelboder, redskapsboder, utvidelse av boliger, bergvarmesentral – og heis – alle tiltak som innebar at vi måtte ha større utnyttelsesgrad på tomta.

(<http://www.bertramjordet.no/2017/12/18/beboermoter-hvordan-utvikle-bertramjordet-videre/>),

Forslag til ny reguleringsplan bygde på innspillene fra beboermøtene.

«For at vi kan gjennomføre flere av de tiltakene som ble foreslått på beboermøtene, må vi søke om en omregulering av tomta slik at utnyttelsesgraden øker. En omregulering av borettslagets tomt vil gjøre det mulig å: – Utvide boliger – Etablere heis i blokkene – Bygge flere sykkelboder – Bygge bergvarmesentral – Bygge og selge leiligheter på loft i blokkene» (innkalling generalforsamling 11.06.2018)

Forslaget om å starte opp ny regulering med dette formålet ble vedtatt på generalforsamling 11.06.2018. Den nye omreguleringen av Bertramjordet skulle gjenspeile behov for fremtidig utvikling av borettslaget med en lang horisont – også for å kunne i imøtekomme tiltak i fremtiden som ikke var planlagt eller vedtatt gjennomført.

Vi legger derfor til grunn at reguleringsaken ble stemt over med dette som utgangspunkt, å gjøre det mulig for borettslaget å sette i gang utredning og vurdere mulighetene for tiltak som krevde større utnyttelse av tomten enn den vi hadde.

Utgifter til reguleringen har vært tatt over vanlig driftsbudsjett. Utgiftene omfatter gebyr til Plan- og bygningsetaten og til arkitekt for tegninger og utarbeidelse av plandokumenter.

| | |
|--|-------------|
| Gebyrene til Plan- og bygningsetaten per 11.2022 | kr. 470 929 |
| Arkitekt 2018-2019 | kr. 928 324 |
| Arkitekt oppfølging 2020-2022 | kr. 10 000 |

En gjennomgang av fakturaene fra arkitekt viser at opptegning av heis, garasjer og sykkelkur utgjør omtrent det samme som opptegning av påbygg og tilbygg. Disse kostnadene påløp i perioden 2018-2019 opp mot generalforsamling med avstemning om å etablere heis. Forslaget om å etablere heis måtte avgjøres før vi gikk i gang med renovering av blokkene. Derfor kom dette allerede i 2019 etter at det var klart at vi fikk 12 millioner i støtte for dette fra Husbanken. Da etablering av heis ikke fikk tilstrekkelig flertall valgte vi allikevel å beholde det i plansaken – da det allerede var brukt tid og penger på å tegne dette inn. Nå er dette en mulighet som finnes i borettslaget for fremtiden.

På bakgrunn av dette mener vi kostandene til reguleringssaken fordeles på borettslaget som helhet – uavhengig av om noen av tiltakene som er inkludert i planforslaget senere ble stemt ned eller ikke realiseres i fremtiden.

Vi viser også til hele uttalelsen fra advokat Gina Kristiansen Borgesrud fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS, som det er kun gjengitt et utdrag fra i saksfremstillingen (styrets utheving):

4.2 Fordeling av prosjekterings- og administrasjonskostnader

Etter vår vurdering må **kostnader til regulering** mv. anses som godkjent på ekstraordinær generalforsamling 11.06.2018. Selv om disse kostnader i noen grad kun er til nytte for de som bygger eller kan bygge ut loft, må det anses som et fellestiltak som er vedtatt av generalforsamlingen og fordeles etter ordinær fordelingsnøkkel.

Dersom det kan skilles ut **egne prosjekteringskostnader** som kun gjelder loftsutbygging for rekkehusene er det naturlig at disse dekkes av de som bygger ut loft (eksempelvis tegninger av påbyggene). Spørsmålet er hvordan dette skal fordeles når noen vil benytte seg av muligheten til å bygge ut nå, mens andre kan bygge ut senere.

Vi anbefaler derfor at styret gjør et anslag over hvor mange som på sikt trolig vil bygge ut, og eksempelvis fordeler disse særkostnadene med 1/30 på de som bygger ut (både nå og senere). Denne vurdering og øvrig advokatbistand for vurdering av flertallskrav mv. skal fordeles etter fordelingsnøkkel på vanlig måte.

Advokaten er her tydelig på at det er snakk om to ulike typer kostnader. Kostnader til regulering på og prosjekteringskostnader for påbygg. Det er prosjekteringskostnadene som foreslås fordelt på de som bygger ut.

Prosjekteringskostnader som gjelder påbygg vil bli dekket av de som bygger på. Kostnadene omfatter felles prosjektering for bæring og konstruksjoner samt brann- og rømningstiltak. Gebyret for dette er satt til kr 40 000 per påbygg.

Detaljprosjektering og byggesakskostnader er inkludert i kontrakten de som bygger ut har med entreprenør. Arkitekten fakturerer entreprenøren for videre prosjektering av hvert enkelt påbygg.

I tillegg til påbygg gir ny regulering det også mulig å bygge 35 tilbygg. Vi tar sikte på å legge på et administrasjonsgebyr for de som over årene gjennomfører dette. På den måten vil noen av reguleringskostnadene dekkes av de som utvider boligene sine.

Styrets forslag til vedtak

Kostnader til regulering mv. anses som godkjent på ekstraordinær generalforsamling 11.06.2018. Selv om disse kostnader i noen grad kun er til nytte for de som bygger eller kan bygge ut loft, må det anses som et fellestiltak som er vedtatt av generalforsamlingen og fordeles etter ordinær fordelingsnøkkel.

Sak 5.3 Dekning av beboers advokatutgift for høsten 2022

Fremmet av Marijana Alknes, Bertramjordet 23

Fremmer med dette et forslag om at advokatutgiftene til advokat Gro Schjetne i forbindelse med de to siste generalforsamlinger skal dekkes av borettslaget i sin helhet. Fakturaen er på 23 000 kr.

Hva er begrunnelsen for forslaget:

På generalforsamlingen 25.8.22 ble det stemt over om man skal finansiere påbygg på rekkehus gjennom å ta opp lån med sikkerhet i borettslagets boligmasse. Det ble lagt til grunn at forslaget trengte 2/3 flertall og det er protokollert at forslaget ikke ble godkjent. I etterkant av den ekstraordinære generalforsamlingen 25.8.22 ble det formidlet krav om behandling av samme spørsmålet på nytt av 27 beboere da de mente at forutsetningen om 2/3 flertall for opptak av lån til påbygg var feil. Dette kom som et sjokk for mange. Det var lite informasjon fra styret, mange spørsmål, men få svar. Dette, sammen med kort frist til neste ekstraordinær generalforsamling, skapte mye uro i borettslaget.

6 beboere så seg nødt til å ta kontakt med advokat Gro Schjetne for juridisk bistand. Dette skjedde FØR styret besluttet å engasjere Advokatfirmaet HOEL Wollbråten AS.

På bakgrunn av henvendelsene fra beboere og tilbakemelding fra USBL, vedtok styret å engasjere Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS for å gjøre en helhetlig vurdering av samtlige forhold tilknyttet utbyggingssaken. Etter vurderingen fra Hoel Wollbråten AS vil en ordning der borettslaget stiller bygningsmassen som sikkerhet for enkelte beboere, vil være utover vanlig forvaltning, og derfor kreve kvalifisert flertall (2/3 flertall).

Advokat Gina Kristiansen Borgersrud og advokat Gro Schjetne har samarbeidet godt via denne prosessen for å ivareta alle parter. Vi mener med dette at borettslaget bør dekke advokatutgiftene til Gro Schjetne i forbindelse med oppstått uenighet. Hadde styret satt i gang med undersøkelser av hva som gjelder etter loven på et tidligere stadium, hadde denne konflikten vært unngått. Beboere anser svaret og vedtaket som ble godkjent på ny ekstraordinær generalforsamling 8.12.22 med 2/3 flertall og bistand fra to advokater som en bekreftelse på at denne kostnaden hadde vi vært foruten hvis saken ble håndtert annerledes.

Forslag til vedtak

Borettslaget dekker advokatutgiftene til advokat Gro Schjetne i forbindelse EGF 8.12.22 på kr 23 000. Utgiften legges inn i budsjettet for 2023.

Styrets innstilling

Seks beboere valgte å engasjere egen advokat i forkant av generalforsamlingen som var planlagt 08.11.2022. Det er imidlertid ikke redegjort for på vegne av hvem de mottok juridisk bistand eller hvem som skal motta kompensasjon for utgiften.

Det var opprinnelig innkalt til generalforsamling om finansiering av påbygg 08.11.2022. Etter å ha fått motstridende råd om stemmekravene fra juristene i Usbl samme dag som generalforsamlingen skulle holdes valgte vi å utsette og heller holde et beboermøte. På dette møtet diskuterte vi ulike sider av saken og folk fikk komme med sine ulike synspunkter. På dette møtet ble det da enighet om at vi skulle få en full juridisk gjennomgang av saken før vi stemte over forslaget på nytt.

Bistanden vi fikk fra Hoel Wollbråten skulle ivareta alle beboerne og gi oss en nøytral og balansert fremstilling som vi i fellesskap fikk til gjennomsyn.

Vi lar det være opp til generalforsamlingen å beslutte om utgifter til de seks som engasjerte egen advokat skal dekkes av borettslaget.

Sak 5.4 Vedtektsendring: Endring av styrets sammensetning

Fremmet av Ashraf Al-Khadra, Bertramjordet 3 på vegne av flere beboere

Vedtektenes paragraf 8-1, stykke 1 endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer."

Bakgrunnen for forslaget er at styret nå ansetter prosjektansvarlige som utfører oppgaver på veggen av styret for byggesaken. I etterkant av byggesaken vil vedlikeholds-delen av borettslaget bli mindre og det er med denne begrunnelsen at Bertramjordet Borettslag ikke trenger et stort styre med mange varamedlemmer.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes paragraf 8-1, stykke 1 endres til «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.»

Styrets innstilling

Vedtektsendring krever 2/3 flertall

Styret anbefaler å stemme imot forslaget.

Det er fortsatt ett til to år til vi er i en normalsituasjon i borettslaget med hensyn til arbeidsmengde for styret. Styremedlemmene har ansvar for ulike arbeidsoppgaver som de må følge opp. I byggeperioden med svært høyt arbeidspress, må vi i tillegg leie inn assistanse.

Dette er noen av arbeidsoppgavene medlemmer i styret har hovedansvar for i kommende styreperiode:

- Budsjett og regnskapsarbeid og økonomisk styring. Langtidsbudsjett. Følge opp fakturaer, lån og byggeregnskap.
- Oppfølging av byggeprosjektet. Delta på byggemøter, gå befaringer og bidra inn i diskusjoner som byggherre i byggeprosjektet. Følge opp beboere slik at vi ikke hindrer fremdrift i byggeprosjektet, følge opp vaktmesternes oppgaver med hensyn til byggeprosjektet.

- Praktisk bistand; stort og smått av praktiske utfordringer/småjobber. Gi råd, oppsøke beboere som har ulike praktiske problemer, følge opp diverse småskader/klager som oppstår etter renoveringen. Følge opp Lunos problematikk. Ha kontakt med varme/rør og ventilasjons leverandører. Bestille vaktmestertjenester og følge opp vaktmesterne.
- Informasjon og kommunikasjon; publisering på nettsider, skrive Bertrampost, utarbeiding av sakspapirer, svare på eposter.
- Grøntområder, dugnader mm. Oppfølging av dette når det skal ryddes opp etter hvert som renovering blir ferdig. Søknader for å søke ulike midler knyttet til oppgradering av uteområdene de neste årene.
- Trafikk og parkering. Følge opp utleie og bytte av parkeringsplasser, ladere som ikke virker, klager på parkeringsbøter, bestilling av nøkler, garasjeåpnere og ladebokser

Hvis vi skulle bli færre medlemmer, blir det færre å fordele arbeidsoppgavene på. Dette vil antakelig innebære at vi må kjøpe flere tjenester, blant annet fra CFE (vaktmestere). Bertramjordet borettslag har fått til veldig mye over årene fordi vi har klart å rekruttere engasjerte medlemmer til styret som har tatt ansvar for mange ulike arbeidsoppgaver, mange som vi ellers ville måttet kjøpt inn og betalt for med husleie.

Vi tror også det er positivt at flere kan være med i diskusjonene i styret. Å ha flere varamedlemmer bidrar til større representasjon i styremøtene. Det er også en god rolle å ha for rekruttering til styreplasser senere.

Sak 5.5 Vedtektsendring: Utvidelse av informasjonsplikt fra styret

Fremmet av Ashraf Al-Khadra, Bertramjordet 3 på vegne av flere beboere

«Vedtektsendring: Utvidelse av informasjonsplikten slik at Styret kan informere andelseiere om:
- lønn styret betaler pr måned til prosjektansvarlige og når sluttdato skal være fortsatt.

Bakgrunnen for forslaget er styret skal jobbe for mer transparens, mer informasjon og innsyn på fellesskapets interesser og midler. Opplysninger om prosjektansvarlige Lønn og slutt dato omfattet ikke av taushetsplikt eller hvor går da grensen for styrets opplysningsplikt og beboernes innsynsrett.»

Forslag til vedtak

Det legges til et nytt stykke 4 under vedtektenes paragraf 8-2 «Styrets oppgaver» med denne ordlyd:

(4) Styret skal informere alle andelshavere om: lønn styret betaler pr måned til prosjektansvarlige styret ansetter og sluttdato skal være fastsatt.

Styrets innstilling

Vedtektsendring krever 2/3 flertall

Samlet sum for lønnsregnskapet fremgår av regnskapet. Styrets innstilling er at forslaget avvises på grunn av personvern/GDPR. Dette er dessuten innenfor styringsretten.

5.6 Vedtektsendring: Stillinger styret ansetter i skal utlyses

Fremmet av Lill Andersen, Bertramjordet 23

Jeg foreslår at stillinger styret ansetter i, skal utlyses i borettslaget som et minimum. Det skal også oppgis til andelseiere på hjemmeside og på GF hva som utbetales i lønn til stillingen, hvor lenge arbeidsforholdet skal gjelde og hva som er arbeidsoppgaver siden det er andelseieres penger som benyttes. Vi har bruker-id som kan benyttes for innsyn.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at stillinger styret ansetter i, skal utlyses i borettslaget, arbeidsforholdets tidsramme, arbeidsoppgaver og lønn skal være tydeliggjort og søkbart for andelseierene i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å annonsere mulige fremtidige stillinger slik at beboere kan søke på disse. Vi er likevel litt bekymret for at et generalforsamlingsvedtak vil binde alle styrer i fremtiden – vi mener egentlig at det må være opp til styret å vurdere hvordan stillinger skal lyses ut. Det må også være presisert at dette må gjelde ansettelse til arbeidsoppgaver i borettslaget og ikke profesjonell bistand vi har behov for å hente inn. For eksempel juridisk eller økonomisk bistand.

Styrets forslag til vedtak med presisering:

Stillinger styret ansetter i, skal utlyses i borettslaget, arbeidsforholdets tidsramme, arbeidsoppgaver og lønn skal være tydeliggjort og søkbart for andelseierene i borettslaget. Det presiseres at dette gjelder ansettelse til arbeidsoppgaver i borettslaget og ikke profesjonell bistand vi har behov for å hente inn. For eksempel juridisk eller økonomisk bistand.

Sak 5.7 Inkludering av dokumenter tilgjengelig på hjemmeside

Fremmet av Lill Andersen, Bertramjordet 23

«Alt av relevans for beboere legges ut på Bertramjordet Borettslag sine sider. Dette gjelder alle saker styret holder i, som ikke beskyttes av personvern. Også byggekontrakter som er ferdig, endringer underveis i byggeprosess, søknadsprosesser o.l.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at alle saker styret holder i, som ikke beskyttes av personvern gjøres tilgjengelig for andelseiere på hjemmesidene til Bertramjordet.

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme nei til forslaget.

Styreprotokollen er et internt arbeidsredskap som det ikke uten videre innsynsrett i. Dersom styret blir bedt om å utgi informasjon fra styremøte og protokollen, må det alltid først vurderes hvilke opplysninger som kan og bør viderefremmes. Det samme gjelder selvsagt hvis eksterne samarbeidspartnere, for eksempel banker, ber om protokollutskrift.

For tiden mottar styret i størrelsesorden 40-50 eposter hver dag som i mange tilfeller har vedheftede filer. Å først skulle sikre at de kan legges ut uten GDPR/personvernsbrudd og så laste opp til hjemmesiden vil være en ekstra belastning som ikke står mål med resultatet.

I utgangspunktet er styret valgt til å ha ansvaret for å drive borettslaget på best mulig måte. En løsning der alle dokumenter skal distribueres til alle beboere er både uheldig fra et praktisk perspektiv og styret er bekymret for å kunne komme til å bryte personvernet ved en feil med en slik løsning. Dette forslaget vil medføre spesiell problematikk og vanskelige vurderinger når det gjelder henvendelser om sensitive personopplysninger eller der enkeltpersoner kan identifiseres basert på opplysninger i dokumenter.

Styret bør naturligvis likevel tilstrebe å gjøre så mye relevant informasjon som mulig lett tilgjengelig for beboerne.

Sak 5.8 Oppgradering av IT til Office 365+

Fremmet av Lill Andersen, Bertramjordet 23

Det har i flere år vært mye rot med dokumenter, manglende svar på mail til beboere og å få overført dokumenter fra styret til Bertramjordet Borettslags hjemmeside. Borettslaget trenger en oversiktlig IT løsning hvor dette kan automatiseres, slik at alle saker, dokumenter og referater er tilgjengelig for beboere.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at Bertramjordet Borettslag oppgraderer IT system til Office 365+

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Det er ikke noen hemmelighet at det er mye som skal koordineres i et borettslag. Å bruke en felles plattform gir muligheter for å ut synergier mellom ulike verktøy. Å bruke siste versjon av Microsoft sin Office-pakke er åpenbart smart, og styret har allerede etablert intern håndtering av dokumenter med SharePoint. Men det er noen ting som gjenstår for å få det meste ut av plattformen.

I dag har vi nettsidene våre (både <https://www.bertramjordet.no>, <https://grendehuset.bertramjordet.no> og den planlagte infoside som skal fungere som underlag for infotavlene) på en hostingavtale hos one.com, der sidene ligger på en Wordpress-installasjon. Det er billig, og vi har i tillegg en haug med ulike epostadresser der.

Det betyr at en prosess der man skal publisere et dokument innebærer at man kopierer dokumentet over til Wordpress og så velger hvor man vil at det skal ligge. Dette krever, naturligvis, at man er lært opp på og kan bruke løsningene. I tillegg bruker vi Slack for intern-kommunikasjon for styret. Det er enkelt å lære, men er ikke i utgangspunktet koblet med dokumentene våre.

En annen utfordring vi ser i dag er at det ikke er noe «køsystem» for epost – det er veldig vanskelig å se om en sak er blitt fulgt opp.

Alt dette leverer Microsoft en løsning på. Men det er ikke gratis å bytte over. Det krever at vi betaler noen for å flytte våre nettsider i tillegg til at det koster lisensutgifter for hver epostadresse. Ettersom

epostadresser er gratis hos one.com har vi en relativt stor mengde av disse. For å gjøre det enda litt mere vanskelig, er dessverre ikke SharePoint kompatibel med Wordpress, så mye vil måtte lages på nytt. Det blir veldig fort en del timer som vil gå med dette.

Å vedta denne saken vil medføre utgifter på i størrelsesorden kr 200 000 til migrering av websidene, oppsett av ny løsning og årlige lisens- og opplæringskostnader på ca. kr 40 000. Blir saken vedtatt vil det medføre høyere driftskostnader som ikke er budsjettert i 2023 og vil altså medføre en liten stigning i fellesutgiftene.

Sak 5.9 Digitalisering av stemmeprosessen

Fremmet av Lill Andersen, Bertramjordet 23

Mange andelseiere har vanskelig for å stille på kort tid og har travle dager. Det må derfor være mulig å ha hybridmøter som foregår i grendehuset, der man kan delta over teams og stemme digitalt, via teams eller USBL sin hjemmeside eller andre løsninger. Stemming via USBL har blitt gjort med god og sikker avstemming tidligere. Resultatet må offentliggjøres på sidene til Bertramjordet borettslag.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at møter, GF og ekstraordinær GF vises på Teams (tilsvarende) og at stemmeprosess også kan gjennomføres på Teams, via USBL eller tilsvarende og offentliggjøres anonymt i ettertid.

Styrets innstilling

Digitale årsmøter i sameier - og generalforsamlinger i borettslag - har blitt lovlig på permanent basis, gjeldende fra 1. april 2021. Det er lov å holde digitale generalforsamlinger, men det er ikke noe krav. Det er imidlertid krav som skal være oppfylt, både til valg av plattform og til gjennomføringen dersom man velger å avholde en digital generalforsamling.

Utdrag fra Huseiernes nettside angående gjennomføring av Digitale årsmøter:

Loven stiller krav til styret om at gjennomføringen er forsvarlig. Og departementet peker i forarbeidene på at det kan være hvilke saker som står på dagsorden som vil være avgjørende.

"Det viktigste momentet vil oftest være hvilke saker som står på dagsordenen.", skriver departementet i forarbeidene.

Kompliserte saker krever ofte muntlig diskusjon, og sakene vil kunne få en utvikling underveis på årsmøtet slik at vedtaksgrunnlaget endres. Da er det fornuftig med fysisk møte.

Enklere saker der det er mer standardsaker eller "formalia" som skal vedtas, kan tale for at møtet greit kan gjennomføres digitalt.

I noen sameier eller borettslag kan det være mange som ikke har tilgang til digitale hjelpemidler, eller som synes det er vanskelig å bruke digitale hjelpemidler.

Da har departementet i forarbeidene skrevet at styret må være "tilbakeholdne med å velge digitalt møte". Det betyr i klartekst at det skal mye til for at man skal velge digitalt møte

Foreløpig har vi ikke sett løsninger hvor hybridmøter – at noen kan delta fysisk og andre digitalt og da også ha en hybrid stemmegivning eksisterer. De løsningene som finnes legger opp til enten eller.

Og altså at det er sakenes natur som avgjør om møtet skal holdes digitalt eller fysisk for å møte kravet om forsvarlighet.

Derfor foreslår vi at vedtaksteksten endres til:

Forslag til vedtak

Det gis tilgang til å holde møter digitalt der dette kan gjennomføres etter de krav til forsvarlighet som loven krever.

5.10 Møteleder må være ansatt i USBL eller profesjonell uavhengig part og jurist i virke

Fremmet av Lill Andersen, Bertramjordet 23

Av hensyn til transparens og god møteskikk foreslår jeg at møteleder må være ansatt i USBL eller profesjonell uavhengig part og møteleder (jurist) i virke.

Forslag til vedtak

Møteleder må være ansatt i USBL eller profesjonell uavhengig part og jurist i virke.

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme nei til forslaget.

Verken lov eller vedtekter gir anvisninger for hvem som skal lede generalforsamlinger. Selv om det er god praksis at møteleder som hovedregel er uavhengige av styret vil det også være tilfeller der det er behov for en møteleder som kjenner borettslaget godt.

Sakene som behandles i generalforsamlinger er av ulik karakter. Enkelte ganger vil sakene være kompliserte, og det vil være behov for å leie inn eksterne møteledere med spesiell kompetanse på sakene som skal behandles. Andre ganger er det mer formelle og lite kontroversielle saker som behandles. Da er det naturlig å bruke forretningsfører i Usbl (sjelden jurist). Det bør være opp til styret å vurdere og velge de møtelederne som anses å være mest kompetente utfra sakene som skal behandles.

Sak 6: Valg

En kort oppsummering av de relevante vedtekter og paragrafer:

| | |
|---|---|
| <p>8-1 Styret</p> <p>(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.</p> <p>(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.</p> <p>(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.</p> <p>9 VALGKOMITÉ</p> <p>(1) Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer som innstiller styrekandidater til valg. Valgkomiteen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere.</p> <p>(2) Valgkomiteens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges.</p> <p>(3) Valgkomiteen skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteen konstituerer seg selv.</p> | <p>§ 8-1.Styre</p> <p>Laget skal ha eit styre. Styret skal ha minst tre medlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer.</p> <p>§ 8-2.Val av styremedlemmer</p> <p>(1) Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Det kan fastsetjast i vedtektene at eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, skal velje ein av styremedlemmene, men eit fleirtal skal alltid veljast av generalforsamlinga i burettslaget.</p> <p>(2) Generalforsamlinga kan velje varamedlemmer til styret. Vedtektene kan ha nærare føresegner om dette.</p> <p>§ 8-3.Tenestetid. Avsetjing</p> <p>(1) Styremedlemmene gjer teneste i to år om ikkje anna er fastsett av generalforsamlinga.</p> <p>(2) Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt, dersom det er særleg grunn til det. Styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel.</p> <p>(3) Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen.</p> |
|---|---|

Sak 6.1: Valg av styreleder

Kristin Egge-Hoveid ble valgt til styreleder for to år på generalforsamling 15.06.2022. Hun har meldt fra om at hun må trekke seg fra vervet fra og med generalforsamlingen 17.04.2023. Hun trekker seg grunnet endret arbeidssituasjon som gjør det vanskelig å forene forpliktelser på jobb med det store arbeidspresset som ligger på styreleder i kommende periode.

Sak 6.2: Valg av medlemmer til styret

I år er to medlemmer på valg.

Sak 6.3: Valg av varamedlemmer til styret

I år er fire varamedlemmer på valg.

Sak 6.4: Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen delegerer til styret å velge en representant til dette.

Sak 6.5: Valg av valgkomite

Rapport fra styret 2022

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 beboere og andre interesserte.

Styret har etter generalforsamling 15.06.2022 bestått av følgende representanter:

| Verv | Navn | Adresse | |
|-------------|---------------------|------------------|-----------|
| Styreleder | Kristin Egge-Hoveid | Bertramjordet 44 | 1251 OSLO |
| Nestleder | Vivian Sunnarvik | Bertramjordet 29 | 1251 OSLO |
| Styremedlem | Gøran Arnesen | Bertramjordet 65 | 1251 OSLO |
| Styremedlem | Vidar Hansen | Bertramjordet 65 | 1251 OSLO |
| Styremedlem | Thomas Arp | Bertramjordet 8 | 1251 OSLO |
| Varamedlem | Mohammad Tayyab | Bertramjordet 5 | 1251 OSLO |
| Varamedlem | Seline Nichols | Bertramjordet 65 | 1251 OSLO |
| Varamedlem | Espen Iversen | Bertramjordet 59 | 1251 OSLO |
| Varamedlem | Iris Schönherr | Bertramjordet 9 | 1251 OSLO |

Styret i Bertramjordet Borettslag består av 4 kvinner og 5 menn.

Selskapet har ansatt Mohammad Tayyab og Asma Farooq i en deltidsstilling for administrasjon av utleievirksomheten for Grendehus Øst. Arbeidstiden er fleksibel, men beregnes til gjennomsnitt 12 timer pr. uke.

Oddvar Hansen er ansatt med en arbeidsavtale som gjelder i ett år fra og med 01.07.2022, med mulighet for forlengelse ved utløp av avtalen. Arbeidet beregnes til 22,5 timer per uke.

Arbeidsoppgavene er daglig oppfølging av byggherrerollen i forbindelse med rehabilitering av borettslaget, i samarbeid med styret. Dette innebærer deltakelse i prosjekt- og byggemøter på dagtid, befaringer, dialog med beboere, samt utredninger i forhold til å innhente tilbud på nye tjenester (blant annet varmestyring, ventilasjon og innføring av individuell måling av varme) og oppfølging av disse.

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 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 det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating

En andel er registrert bruksoverlatt i 2022. 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 31.12.2022 1 juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 2 andeler.

Forretningsførsel og revisjon

Regnskapsfører er Boligbyggelaget Usbl

Revisor er KPMG, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdifikret i Gjensidige, avtale nr 90056977. Forsikringsavtalen omfatter også skadedyrforsikring i NOKAS Skadedyrforsikring.

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 per i dag ingen andelseiere som har IN-avtale. Muligheten for IN-avtale vil bli vurdert etter at rehabiliteringen er ferdig. IN-ordning innebærer at man kan velge å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelen.

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 negativt driftsresultat på kr 33 152 326.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr. – 1 632 948.

Beløpet er negativt, da det ved årsskiftet var en del leverandør-fakturaer som var registrert, men ikke var forfalt. Det registreres da som «gjeld til leverandører» og trekker ned på de disponible midler.

Dette skyldes utgifter til renovering og oppussing som fordeles slik:

| | Beløp | |
|------------------------|------------|--|
| Driftsutgifter | 10 120 353 | |
| Renovering av blokker | 17 694 754 | |
| Renovering av rekkehus | 18 078 174 | |
| Planlegging av påbygg | 120 279 | Vil bli refundert i 2023 og betalt av de som bygger på |

Det store underskuddet skyldes at lånefinansierte investeringer (rehabiliteringen) er ført i driftsregnskapet som «Reparasjon- og vedlikehold». I tillegg har styret bevisst utsatt uttak av lån for å unngå ekstra renteutgifter så lenge som mulig.

Fellesutgiftene ble økt med cirka 5 % pr. 01.01.2022 og med cirka 1,5 prosent i mars 2023. I hovedsak skyldes dette høyere rentebelastning og generell prisstigning. Det er ikke tatt høyde for ekstraordinære prisøkninger på fjernvarme og strøm, da vi antar at kompensasjonsordningen for strøm, mindre fyringsutgifter på grunn av ENØK-tiltak og solceller på takene, vil kompensere for dette.

Ellers vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

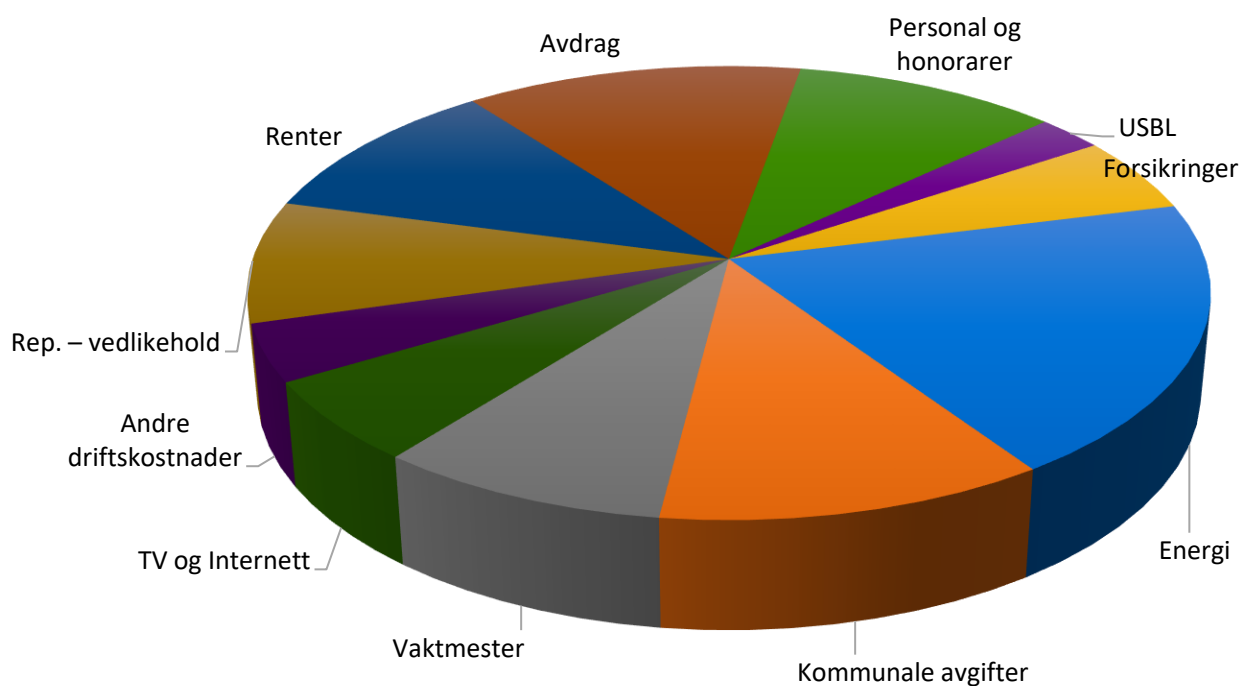
Det bekreftes at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

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

Dette gikk fellesutgiftene til i 2022

| Fordeling av fellesutgifter | |
|------------------------------------|-----------|
| Personal og honorarer | 1 362 599 |
| USBL | 340 822 |
| Forsikringer | 713 898 |
| Energi | 2 588 645 |
| Kommunale avgifter | 1 511 817 |
| Vaktmester | 1 138 444 |
| TV og Internett | 772 652 |
| Andre driftskostnader | 540 742 |
| Rep. – vedlikehold | 1 150 735 |
| Renter | 1 388 694 |
| Avdrag | 1 735 000 |

Fordeling av utgifter



Budsjett 2023

Se note i forbindelse med disponible midler pr. 31.12.2022.

Ettersom rentene ser ut til å stige, samtidig med at vi holder på å ferdigstille renoveringen, vil det være nødvendig å sette opp renteinnbetaling også ut over 2023. Vi planlegger å justere renteinnbetalingen i et rolig tempo. Rentebetalingen er i snitt steget kr 200 per måned per leilighet fra 1.3, og vi legger opp til å justere den opp igjen 1.5, 1.7, 1.9 og 1.11 i 2023 for å dekke inn de rentestigningene vi ser komme etter sentralbankens oppjustering av renten.

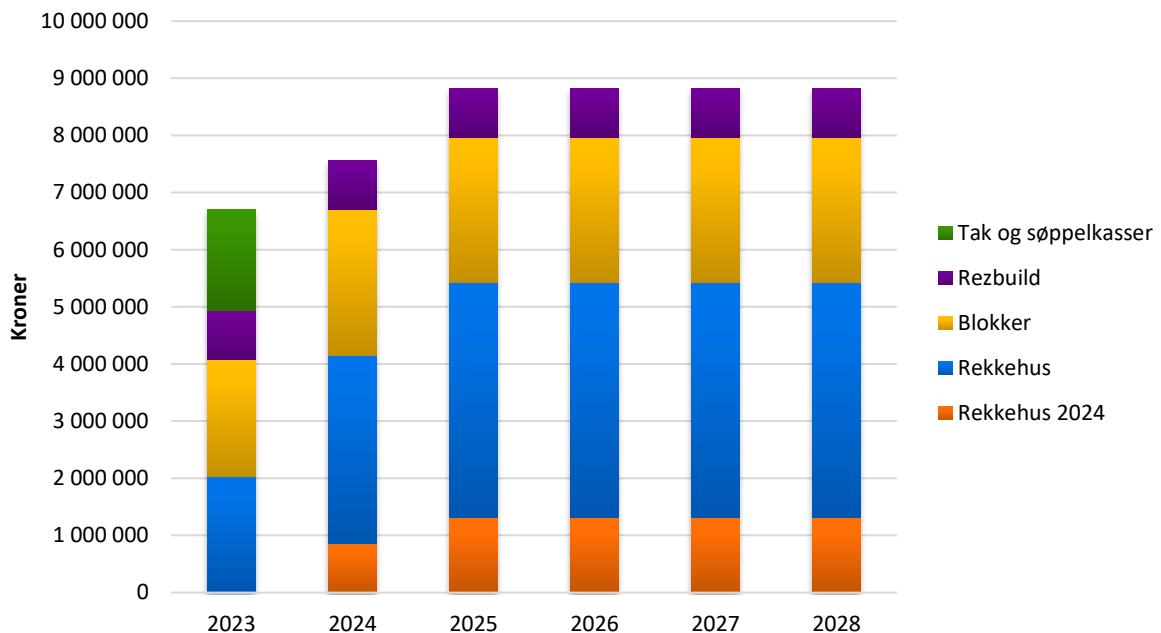
Borettslaget har over de tidligere år akkumulert en likviditet i størrelsesorden 6 millioner som vi nå planlegger skal brukes på å **utsette toppen** i diagrammet under. Dette fordi de fleste beboeres inntekt sannsynligvis stiger *etter* at renten er steget; det er typisk en forsinkelse fra renten stiger til det kommer flere penger i lønn eller ytelser. Vi forventer også at renten etter hvert vil falle en smule, basert på prognoser fra sentralbanken og SSB.

Borettslaget har for tiden 4 lån:

| | |
|---|------------------|
| Rebuild-prosjektet i B63/64 | ca 14 millioner |
| Renovering av blokker | ca 41 millioner |
| Renovering av rekkehus | 37 millioner |
| Renovering av tak på blokkernedgravde søppelinnkast | ca 1,7 millioner |

Lånet for renovering av tak og søppelkasser skal betales ferdig i år. Det har siste betalingsdag 30.12.2023.

Samlet terminbeløp inkl. gebyrer



Planen er å slå sammen eller konvertere de tre resterende lånene i husbanklån, der det er mulig. Det vil gi bedre rente. For å konvertere et slikt lån må det være ferdig utbetalt og man må oppfylle en rekke krav.

Angående likviditeten

Årets regnskap viser et fall i borettslagets likviditet. Det skyldes at styret har **ventet med å ta opp lån til vi trenger det**.

Det er slik at borettslaget har fått innvilget et byggelån. Men man betaler kun rente på den del av lånet som faktisk er tatt ut på et gitt tidspunkt. Så for å unngå å ta opp lån mens vi fra før har penger på konto, har vi avventet å ta opp lånet til vi hadde behovet.

I praksis betyr det at vi har utsatt opptak av lån på ca 8 millioner fra 2022 til 2023 eller 2024 – og da altså utsatt rentebetaling på det lånet. Men vi må på sikt ta opp lånet for at prosjektet blir betalt. Vi har bare utsatt det.

Som det kommer frem av langtidsbudsjettet (se utdrag under), kommer vi med dette tiltaket til å ende på en likviditet omkring en kvart million etter hele oppgraderingen er ferdig og vi har utsatt toppen på innbetaling av renter. Det er i praksis ikke en veldig høy likviditet for et borettslag med 161 leiligheter, men det har vært stemning i de siste generalforsamlinger på at vi som borettslag ikke skal spare opp.

| | Budsjett | Regnskap | Budsjett >>> | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2022 | 2022 | 2023 | | | | | |
| Inntekter: | | | | | | | | |
| Felleskostnader | 7 020 000 | 7 020 144 | 7 500 000 | 7 950 000 | 8 000 000 | 8 200 000 | 8 400 000 | 8 904 000 |
| Renter | 1 000 000 | 1 000 272 | 1 750 000 | 2 500 000 | 3 500 000 | 4 158 723 | 5 217 685 | 5 067 440 |
| Avdrag | 1 735 000 | 1 735 260 | 2 543 660 | 1 943 357 | 3 322 422 | 3 460 846 | 3 605 059 | 3 755 304 |
| Fjernvarme og vv | 2 100 000 | 2 100 216 | 2 100 000 | 2 226 000 | 2 359 560 | 2 501 134 | 2 651 202 | 2 810 274 |
| Vasketillegg blokker | 122 000 | 112 488 | 122 000 | 129 320 | 137 079 | 145 304 | 154 022 | 163 264 |
| Sum fellesutgifter | 11 977 000 | 11 968 380 | 14 015 660 | 14 748 677 | 17 319 061 | 18 466 006 | 20 027 968 | 20 700 281 |
| Sum diverse inntekter | 620 000 | 892 854 | 600 000 | 636 000 | 674 160 | 714 610 | 757 486 | 802 935 |
| Sum inntekter | 12 597 000 | 12 861 234 | 14 615 660 | 15 384 677 | 17 993 221 | 19 180 616 | 20 785 454 | 21 503 216 |
| Sum driftskostnader | 9 164 287 | 10 120 354 | 9 960 500 | 10 557 970 | 11 191 448 | 11 862 935 | 12 574 711 | 13 329 194 |
| Driftsresultat | 3 432 713 | 2 740 880 | 4 655 160 | 4 826 707 | 6 801 773 | 7 317 681 | 8 210 743 | 8 174 023 |
| Renovering | -36000000 | 35 893 207 | 55 000 000 | 20 000 000 | | | | |
| Renteinntekter | | 184 102 | | | | | | |
| Renteutgifter | 940000 | -1 572 796 | 4 158 723 | 5 611 308 | 5 500 322 | 5 361 898 | 5 217 685 | 5 067 440 |
| Resultat | 2 492 713 | -34 541 021 | 54 503 563 | -20 784 601 | 1 301 450 | 1 955 783 | 2 993 057 | 3 106 582 |
| Låneopptak | 3 600 000 | 28 006 060 | 63 000 000 | 20 000 000 | | | | |
| Avdrag på lån | 1735000 | 1 735 000 | 2 543 660 | 1 943 357 | 3 322 422 | 3 460 846 | 3 605 059 | 3 755 304 |
| Lånesaldo 31.12. | 82 000 000 | 74 015 320 | 117 471 655 | 135 247 236 | 131 878 178 | 128 295 613 | 124 574 857 | 120 710 575 |
| Tilbakeførte avskrivninger | 132287 | 433 958 | 500 000 | 530 000 | 561 800 | 595 508 | 631 238 | 669 113 |
| Likviditetsendring | 890 000 | -7 954 581 | 6 452 777 | -2 197 958 | -1 459 171 | 909 555 | 19 237 | 20 391 |
| Akumulert likviditetsendring | 6 321 633 | -1 632 948 | 4 819 829 | 2 621 870 | 1 162 699 | 253 144 | 272 382 | 292 773 |

Budsjettet er beregnet ut fra at renten kommer til å stige en smule det neste året og så gradvis flate ut. Det er ikke tatt høyde for at den skal falle igjen, på tross av signaler fra sentralbankene. Vi har heller ikke lagt inn lavere rente fra husbanklån. Som verden ser ut i dag er det vanskelig å være sikker på renten fremover, men langtidsbudsjettet legger rentebanen fra Norges bank til grunn.



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

| År: | Fyring og varmt vann betales individuelt | | | | |
|----------------------|--|-------|-------|-------|--------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Leilighetstype | Fellesutgifter/mnd | | | | |
| Stor 2 roms blokk | 5 367 | 6 280 | 6 609 | 7 753 | 8 266 |
| Liten 3 roms blokk | 5 965 | 6 981 | 7 346 | 8 619 | 9 190 |
| Stor 3 roms blokk | 6 207 | 7 265 | 7 645 | 8 971 | 9 564 |
| Vanlig 2 roms blokk | 5 151 | 6 026 | 6 342 | 7 439 | 7 931 |
| 4 roms blokk | 6 832 | 7 997 | 8 416 | 9 877 | 10 530 |
| 4 roms rekkehus | 6 790 | 7 957 | 8 373 | 9 841 | 10 493 |
| 2 roms rekkehus | 4 632 | 5 428 | 5 711 | 6 712 | 7 157 |
| Liten 2 roms vaskeri | 4 367 | 5 118 | 5 385 | 6 329 | 6 749 |
| 2 roms vaskeri | 4 632 | 5 428 | 5 711 | 6 712 | 7 157 |

Når fyring og varmtvann betales individuelt betales den som vanlig til borettslaget og så skjer det en årlig avregning av over/underskudd for den enkelte leilighet. Derfor er beløpet for varme *inkludert* i disse tallene, men vil altså variere per leilighet.

Langtidsbudsjett som også viser effekten av foreslåtte investeringer til vedlikehold, rehabilitering og ENØK, vises på neste side.

Det detaljerte budsjettet for 2023 kan også leses i tilknytning til årsregnskapet (kolonnen til høyre).

Langtidsbudsjett (driftsbudsjett) 2023 - 2035

| | Budsjett | | | Regnskap | | | | | | | | | | Budsjett >>> | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| | 2022 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | |
| Inntekter: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Felleskostnader | 7 020 000 | 7 020 144 | 7 500 000 | 7 950 000 | 8 000 000 | 8 200 000 | 8 400 000 | 8 904 000 | 9 438 240 | 10 004 534 | 10 604 806 | 11 241 095 | 11 915 561 | 12 630 494 | 13 389 324 | |
| Renter | 1 000 000 | 1 000 272 | 1 750 000 | 2 500 000 | 3 500 000 | 4 158 723 | 5 217 685 | 5 067 440 | 4 910 910 | 4 747 830 | 4 577 926 | 4 400 912 | 4 216 487 | 4 024 343 | 3 824 152 | |
| Avdrag | 1 735 000 | 1 735 260 | 2 543 660 | 1 943 357 | 3 322 422 | 3 460 846 | 3 605 059 | 3 755 304 | 3 911 834 | 4 074 914 | 4 244 818 | 4 421 832 | 4 606 256 | 4 798 401 | 4 998 591 | |
| Fjernvarme og v | 2 100 000 | 2 100 216 | 2 100 000 | 2 226 000 | 2 359 560 | 2 501 134 | 2 651 202 | 2 810 274 | 2 978 890 | 3 157 624 | 3 347 081 | 3 547 906 | 3 760 780 | 3 986 427 | 4 225 613 | |
| Vasketillegg blokker | 122 000 | 112 488 | 122 000 | 129 320 | 137 079 | 145 304 | 154 022 | 163 264 | 173 059 | 183 443 | 194 449 | 206 116 | 218 483 | 231 592 | 245 488 | |
| Sum fellesutgifter | 11 977 000 | 11 968 380 | 14 015 660 | 14 748 677 | 17 319 061 | 18 466 006 | 20 027 968 | 20 700 281 | 21 412 933 | 22 168 345 | 22 999 081 | 23 817 568 | 24 717 568 | 25 671 257 | 26 682 168 | |
| Fellesutgifter uten vasketillegg | 11 855 000 | 11 855 892 | 13 893 660 | 14 619 357 | 17 181 982 | 18 320 713 | 19 873 945 | 20 537 018 | 21 239 874 | 21 984 902 | 22 774 631 | 23 611 744 | 24 499 085 | 25 430 665 | 26 436 680 | |
| Utleie næringslokaler | 185 000 | 173 964 | 185 000 | 196 100 | 207 866 | 233 558 | 242 572 | 262 426 | 278 172 | 294 862 | 311 307 | 331 307 | 351 185 | 372 256 | 391 829 | |
| Utleie møte- og selskapslokaler | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 159 000 | 168 540 | 178 652 | 189 372 | 200 734 | 212 778 | 225 543 | 239 077 | 253 422 | 268 627 | 284 745 | 301 829 | |
| Parkering utendørs | 180 000 | 166 200 | 180 000 | 190 800 | 202 248 | 214 383 | 227 246 | 240 881 | 255 333 | 270 665 | 286 893 | 304 106 | 322 353 | 341 694 | 362 199 | |
| Utleie av ladebokser | - | 45 500 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Strøm ebilbr | 100 000 | 45 500 | 20 000 | 21 200 | 22 472 | 23 820 | 25 250 | 26 765 | 28 370 | 30 073 | 31 877 | 33 790 | 35 817 | 37 966 | 40 244 | |
| Andre inntekter | 5 000 | 165 000 | 65 000 | 68 900 | 73 034 | 77 416 | 82 061 | 86 985 | 92 204 | 97 736 | 103 600 | 109 816 | 116 405 | 123 389 | 130 793 | |
| Tilskudd | 140 000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Sum diverse inntekter | 620 000 | 892 854 | 600 000 | 636 000 | 674 160 | 714 610 | 757 486 | 802 935 | 851 111 | 902 178 | 956 309 | 1 013 687 | 1 074 509 | 1 138 979 | 1 207 318 | |
| Sum inntekter | 12 597 000 | 12 861 234 | 14 615 660 | 15 384 677 | 17 993 221 | 19 180 616 | 20 785 454 | 21 503 216 | 22 264 045 | 23 070 523 | 23 925 390 | 24 831 548 | 25 792 077 | 26 810 237 | 27 889 486 | |
| Utgifter | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Personalkostnader | 400 000 | 642 600 | 550 000 | 583 000 | 617 980 | 655 059 | 694 362 | 736 024 | 780 186 | 826 987 | 876 616 | 929 213 | 984 566 | 1 044 064 | 1 106 708 | |
| Styrerhonorar | 420 000 | 719 999 | 420 000 | 445 200 | 471 912 | 500 227 | 530 240 | 562 055 | 595 778 | 631 525 | 669 416 | 709 581 | 752 156 | 797 285 | 845 123 | |
| Avskrivninger | 132 287 | 136 238 | 500 000 | 530 000 | 561 800 | 595 508 | 631 238 | 669 113 | 709 260 | 751 815 | 796 924 | 844 739 | 895 424 | 949 149 | 1 006 098 | |
| Strøm | 2 100 000 | 2 100 000 | 2 100 000 | 2 226 000 | 2 359 560 | 2 501 134 | 2 651 202 | 2 810 274 | 2 978 890 | 3 157 624 | 3 347 081 | 3 547 906 | 3 760 780 | 3 986 427 | 4 225 613 | |
| Fjernvarme og v v | 996 000 | 1 138 444 | 1 268 500 | 1 344 610 | 1 425 287 | 1 510 804 | 1 601 452 | 1 697 539 | 1 799 391 | 1 907 355 | 2 021 796 | 2 143 104 | 2 271 690 | 2 407 992 | 2 552 471 | |
| Kostnader eiendom/lokaler (bl.a. vaktmester) | 1 524 000 | 1 511 817 | 1 761 000 | 1 866 660 | 1 978 660 | 2 097 379 | 2 223 222 | 2 356 615 | 2 498 012 | 2 647 893 | 2 806 766 | 2 975 172 | 3 153 683 | 3 342 904 | 3 543 478 | |
| Kommunale avgifter | 30 000 | 32 375 | 30 000 | 31 800 | 33 708 | 35 730 | 37 874 | 40 147 | 42 556 | 45 109 | 47 815 | 50 684 | 53 725 | 56 949 | 60 366 | |
| Leie av maskiner/inventar og lignende | 105 000 | 78 227 | 170 000 | 180 200 | 191 012 | 202 473 | 214 621 | 227 498 | 241 148 | 255 617 | 270 954 | 287 211 | 304 444 | 322 711 | 343 073 | |
| Verktøy, inventar og driftsmaterialer | 730 000 | 1 150 735 | 750 000 | 795 000 | 842 700 | 893 262 | 946 858 | 1 003 689 | 1 063 888 | 1 127 723 | 1 195 386 | 1 267 109 | 1 343 136 | 1 423 724 | 1 509 147 | |
| Reparasjon og vedlikehold | 11 000 | 11 222 | 11 000 | 11 500 | 12 190 | 12 921 | 13 693 | 14 518 | 15 390 | 16 313 | 17 289 | 18 329 | 19 429 | 20 595 | 21 830 | |
| Revisjonshonorar | 271 000 | 329 600 | 300 000 | 318 000 | 337 080 | 357 305 | 378 743 | 401 468 | 425 556 | 451 089 | 478 154 | 506 844 | 537 254 | 569 490 | 603 659 | |
| Forretningsførerhonorar | 340 000 | 73 250 | 200 000 | 212 000 | 224 720 | 238 203 | 252 495 | 267 645 | 283 704 | 300 726 | 318 770 | 337 896 | 358 170 | 379 660 | 402 439 | |
| Andre honorarer | 71 000 | 53 192 | 130 000 | 137 800 | 146 068 | 154 832 | 164 122 | 173 969 | 184 407 | 195 472 | 207 200 | 219 632 | 232 810 | 246 779 | 261 586 | |
| Kontorkostnader | 750 000 | 772 652 | 900 000 | 954 000 | 1 011 240 | 1 071 914 | 1 136 229 | 1 204 403 | 1 276 667 | 1 353 267 | 1 434 463 | 1 520 531 | 1 611 763 | 1 708 469 | 1 810 977 | |
| Kabel TV | 5 000 | 3 051 | 5 000 | 5 300 | 5 618 | 5 955 | 6 312 | 6 691 | 7 093 | 7 518 | 7 969 | 8 447 | 8 954 | 9 491 | 10 061 | |
| Kostnader transportmidler | 52 000 | 55 206 | 122 000 | 129 320 | 137 079 | 145 304 | 154 022 | 163 264 | 173 059 | 183 443 | 194 449 | 206 116 | 218 483 | 231 592 | 245 488 | |
| Kontingenter og gaver | 777 000 | 713 898 | 563 000 | 596 780 | 632 587 | 670 542 | 710 775 | 753 421 | 798 626 | 846 544 | 897 336 | 951 177 | 1 008 247 | 1 068 742 | 1 132 867 | |
| Forsikringer | 230 000 | 109 203 | 130 000 | 137 800 | 146 068 | 154 832 | 164 122 | 173 969 | 184 407 | 195 472 | 207 200 | 219 632 | 232 810 | 246 779 | 261 586 | |
| Andre kostnader | 9 164 287 | 10 120 354 | 9 960 500 | 10 557 970 | 11 191 448 | 11 862 935 | 12 574 711 | 13 329 194 | 14 128 946 | 14 976 682 | 15 875 283 | 16 827 800 | 17 837 468 | 18 907 716 | 20 042 179 | |
| Sum driftskostnader | 3 432 713 | 2 740 880 | 4 655 160 | 4 826 707 | 6 801 773 | 7 317 681 | 8 210 743 | 8 174 023 | 8 135 099 | 8 093 841 | 8 050 106 | 8 003 748 | 7 954 608 | 7 902 520 | 7 847 307 | |
| Driftsresultat | -360 000 | 35 893 207 | 55 000 000 | 20 000 000 | 5 500 322 | 5 361 898 | 5 217 685 | 5 067 440 | 4 910 910 | 4 747 830 | 4 577 926 | 4 400 912 | 4 216 487 | 4 024 343 | 3 824 152 | |
| Renovering | - | 184 102 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Renteinntekter | 940 000 | - | 4 158 723 | 5 611 308 | 5 500 322 | 5 361 898 | 5 217 685 | 5 067 440 | 4 910 910 | 4 747 830 | 4 577 926 | 4 400 912 | 4 216 487 | 4 024 343 | 3 824 152 | |
| Renteutgifter | 2 492 713 | - | 54 503 563 | 20 784 601 | 1 301 450 | 1 955 783 | 2 993 057 | 3 106 582 | 3 224 190 | 3 346 010 | 3 472 180 | 3 602 837 | 3 738 121 | 3 878 178 | 4 023 154 | |
| Resultat | 3 600 000 | 28 006 060 | 63 000 000 | 20 000 000 | 5 500 322 | 5 361 898 | 5 217 685 | 5 067 440 | 4 910 910 | 4 747 830 | 4 577 926 | 4 400 912 | 4 216 487 | 4 024 343 | 3 824 152 | |
| Låneopptak | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Avdrag på lån | 1735000 | 1 735 000 | 2 543 660 | 1 943 357 | 3 322 422 | 3 460 846 | 3 605 059 | 3 755 304 | 3 911 834 | 4 074 914 | 4 244 818 | 4 421 832 | 4 606 256 | 4 798 401 | 4 998 591 | |
| Lånesaldo 31.12. | 82 000 000 | 74 015 320 | 117 471 655 | 135 247 236 | 131 878 178 | 128 995 613 | 124 574 857 | 120 710 575 | 116 697 233 | 112 529 081 | 108 200 427 | 103 704 225 | 99 034 879 | 94 185 415 | 89 148 888 | |
| Tilbakeførte avskrivninger | 132287 | 433 958 | 500 000 | 530 000 | 561 800 | 595 508 | 631 238 | 669 113 | 709 260 | 751 815 | 796 924 | 844 739 | 895 424 | 949 149 | 1 006 098 | |
| Likviditetstendring | 890 000 | - | 6 452 777 | - | 2 197 958 | - | 1 459 171 | - | 909 555 | - | 19 237 | 20 391 | 21 615 | 22 912 | 24 287 | |
| Akkumulert likviditetstendring | 6 321 633 | - | 1 632 948 | 4 819 829 | 1 162 699 | 253 144 | 272 382 | 292 773 | 314 388 | 337 300 | 361 587 | 387 330 | 414 619 | 443 545 | 474 206 | |

Styrets arbeid

Det sittende styret har i perioden hatt 19 styremøter. I 2022 har styrets arbeid, i tillegg til vanlig drift, i stor grad vært preget av oppfølging av rehabiliteringen og alt som følger av dette.

Utført vedlikeholdsarbeid i perioden

USBL's regnskapssystem er ikke tilrettelagt for å skille ut vedlikeholdsarbeid som er en del av rehabiliteringsprosjektet og annet vedlikehold.

I våren 2022 ble det innført en ny avdeling i regnskapet for hver av de store utgiftsposter, renovering av blokker, rekkehus og påbygg. Det gjør det mulig – men noe omstendelig – å finne ut hvordan beløpene ellers er fordelt. Slik har vi beregnet at vi har brukt kr 1 150 735 på reparasjon og vedlikehold ut over rehabiliteringen.

De største enkeltposter er fordelt slik:

| | |
|--|---------|
| Vedlikehold av rørsystemer | 405 000 |
| Vedlikehold av tekniske anlegg (ventilasjon/porttelefoner) | 191 000 |
| Vedlikehold av grønne områder | 166 000 |
| Vedlikehold av el | 111 000 |
| Vedlikehold av dører og garasjeporter | 64 000 |
| Vedlikehold av brannvernutstyr | 56 000 |

GRØNT

Parsellhagen ble omtalt i forrige årsberetning som en suksess, og dette fortsetter. Det har blitt kjøpt inn varmkompostbeholdere for støtte vi har mottatt fra Oslo kommune. Det er nå undertegnet formell avtale med Oslo kommune om leie av arealet som ligger på kommunens område.

Det har blitt felt mange trær ved bertramhuken for å gi bedre lysforhold på nedre tun og mange store graner på nedsiden av nedre tun har også blitt tatt ned. Noen av disse hadde råte og var i fare for å kunne falle over husene.

Under høstdugnaden 2022 ble det plantet stauder og oppgradert i bedene foran grendehuset og foran blokkene.

Uteområdene våre er ellers sterkt preget av å være en byggeplass og vi ser frem til å gjøre en ordentlig innsats for grøntområdene når byggeperioden er over. Vi mottok 1 million kroner da vi fikk OBOS bærekraftpris i 2020. Noen av disse håper vi å kunne bruke til å få oppgradert uteområdene i 2024.

Grendehus Øst

På ukedagene brukes lokalene som spiserom for arbeiderne fra DVS. Dette sparer oss for utgifter og ulemper med anleggsbrakker på området vårt. Ellers er lokalene leid ut på vanlig basis.

I 2022 ble grendehuset leid ut for kr. 156 690 og vi brukte ca. kr. 100 000 på rengjøring og utleiehåndtering. Vi har kjøpt inn nye stoler og bord til grendehuset i år.

Legekontoret leies også ut, med en leieinntekt på 173 964 kroner per år.

Videreføring av rehabiliteringstiltak i 2022 – 2023

Rehabiliteringen av rekkehusene er nå i full gang og vil være avsluttet våren 2024.

Påbygg og tilbygg for rekkehusene

Det har vært en lang og vanskelig prosess med både reguleringssaken og påbygg/tilbygg på rekkehus. Det har vært utfordrende å få prissatt påbyggene i en tid med store prisendringer og reguleringssaken har tatt veldig mye lengre tid enn noen hadde kunnet forutse. Reguleringen ble vedtatt i bystyret 15.03.23, fire år etter at den ble påbegynt. På grunn av høye priser har dessverre mange ikke fått mulighet til å realisere påbygg i denne omgang. I løpet av våren vil vi få kartlagt hvem som ønsker å bygge tilbygg. Over årene regner vi imidlertid med at det vil komme flere utvidelser av boligene. Dette vil gi borettslaget større variasjon av boligstørrelse, noe som er positivt både for vårt borettslag og for Holmlia som har stor mangel på boliger over 100 m².

HMS

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, og de som trenger det har fått utlevert nye brannslukkere og røykvarslere.

Lekeplassutstyr

Det er ikke gjennomført systematisk lekeplasskontroll i 2022. Vaktmesterselskapet (CFE) følger imidlertid opp med månedlige kontroller, og avvik blir lukket fortløpende.

Trafikk og parkering

Borettslaget har i alt 56 parkeringsplasser til utleie på utearealene. Det er fortsatt noen få ledige plasser, og disse koster kr. 200,- 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 ble borettslagets parkeringsinntekter i 2022 på ca. kr 265 000, medregnet inntekt fra elbilplasser. Grunnet omlegginger i 2023 vil beløpet bli ca. kr 165 000.

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 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

Høsten 2022 ble det lagt opp infrastruktur for ladebokser på alle parkeringsplasser under blokkene. Dette ble støttet med kr 140 000 fra Oslo kommune. Vi går nå etter hvert over til en ordning hvor de med el-bil kjøper egen ladeboks som følger parkeringsplassen og forbrukt strøm faktureres etter forbruk og spot-pris.

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 22/23 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.

Husorden/kameraovervåkning

I 2021 inngikk vi avtale om patruljering av Securitas via det nye nærmiljøsenderet. Avtalen koster i overkant av 60 000,- pr. år med ekstra kostnad for tilkallinger. Patruljeringen omfatter også Gapahuken.

Kameraovervåkingen i garasjene fortsetter som før, men de nye kameraene har bedre oppløsning enn de gamle, og det er enklere å ta ut opplysninger i tilfelle mistanke om tyveri eller hærverk.

Postkasseskilt og ringeklokkeskilt

I mai 2022 ble det installert nye postkasser i blokkene.

Ringeklokkeskilt for blokkene bestilles av styret.

Se ellers «kontakter og praktisk info» under bertramjordet.no.

TV og internett

I september kom installasjonen av Eurodocsis 3.1 på plass i alle boligene. Dette vil gi raskere internett og bedre stabilitet. Systemet vil gi tilnærmet samme kapasitet som om det ble lagt inn fiber i den enkelte bolig.

Alle andelseiere kan bestille de nyeste modemene på telia.no kostnadsfritt. Dette anbefales for å få best nytte av nytt system.

Arrangementer – sosiale samlinger, kurs, konferanser og lignende

Aktiviteten på dette området har ikke vært slik den var før pandemien. Vi håper imidlertid at flere ønsker å engasjere seg for å legge til rette for felles samlinger og aktiviteter fremover. Torsdagskveldene er satt av til dette og grendehuset leies ikke ut torsdager.

Sykelboden er også tilgjengelig for sykkelentusiaster i alle aldersgrupper. Det legges ut informasjon om når boden er åpen på Facebook.

Avsluttende kommentarer fra styret

2022/23 har vært et krevende år for borettslaget. Året har vært preget av flere vanskelige saker og vi ser at både saken med påbygg og rehabiliteringsprosjektet har bidratt til et høyere konfliktnivå enn det vi er vant til på Bertramjordet. Vi har stor forståelse for at mange er bekymret for utgiftene våre knyttet til rehabiliteringen. Der vi var heldige med å starte rehabiliteringen av blokkene i en periode med stabile priser ble fase to med rekkehusene vanskeligere, med økende priser som følge av pandemi og krig i Europa. I tillegg kommer økte renter på lån som vi alle rammes av.

De investeringene vi gjør i dag vil gi utslag i form av høyere fellesutgifter enn vi la til grunn da vi startet planleggingen. Vi håper allikevel at vi kan se tilbake om noen år og å være glade for at vi har

investert i å gjøre boligene våre godt rustet for de neste 40 årene. Alle borettslag på vår alder må før eller siden gjennom den samme prosessen som oss, og vi vet at mange av våre naboborettslag er i planleggingsfasen av lignende prosjekter. Det har vært interesse og flere henvendelser fra andre borettslag som ønsker å vite mer om hva vi har gjort og hvordan vi har gått fram.

Vi bor i et av Oslos fineste områder, med nærhet til natur og sjø og med mange kvaliteter som gjør at vi trives så godt her. Når vi er ferdige med rehabiliteringen håper vi på mer tid til å fokusere på å styrke bomiljøet og alle de fine fellesområdene våre. Vi ser også frem til vår og sommer og mer nabosamvær på tunene.

Disponible midler

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|--|-------------------|------------------|
| A. Disponible midler fra foregående årsregnskap | 6 321 633 | 958 520 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -34 541 021 | -18 088 908 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 433 958 | 132 387 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | -605 702 | -4 951 790 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 25 758 184 | 28 271 424 |
| Tilskudd | 1 000 000 | 0 |
| B. Årets endring disponible midler | -7 954 581 | 5 363 113 |
| C. Disponible midler | -1 632 948 | 6 321 633 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Fakturakrav boligselskaper | 3 000 | 0 |
| Restansekonto | 70 314 | 65 774 |
| Mellomregning finansieringsforetak | 4 855 | 21 472 |
| Andre kortsiktige fordringer | 3 197 | 6 213 |
| Forskuddsbetalte forsikr.premie | 772 397 | 701 306 |
| Andre forskuddsbet. kostnader | 111 290 | 16 321 |
| Driftskonto | 5 075 077 | 9 430 237 |
| Andre bankinnskudd | 1 011 931 | 1 001 719 |
| Bankinnskudd skattetrekk | 24 357 | 12 112 |
| Leverandører | -7 673 676 | -3 080 916 |
| Utlegg | -1 000 | -502 |
| Skattetrekk ansatte | -24 357 | -12 112 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -14 325 | -5 995 |
| Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger | -7 651 | -2 749 |
| Påløpne renter langsiktig gjeld | -14 398 | -4 575 |
| Andre påløpte kostnader | -607 274 | -154 418 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | -1 000 000 |
| Påløpte energikostnader | -358 005 | -651 783 |
| Skyldige feriepenger | -54 265 | -19 495 |
| Forskudd / overdekning | -17 503 | -44 123 |
| Diverse varebeholdning | 19 940 | 7 597 |
| Disponible midler | -1 632 948 | 6 321 633 |

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

Resultatregnskap 2022 Bertramjordet Borettslag

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 4 | 12 382 270 | 11 838 150 | 12 407 000 | 13 693 000 |
| Leie forretningslokaler | 4 | 173 964 | 173 964 | 185 000 | 185 000 |
| Sum leieinntekt | | 12 556 234 | 12 012 114 | 12 592 000 | 13 878 000 |
| Annen inntekt | | | | | |
| Tilskudd | 5 | 140 000 | 0 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 6 | 165 000 | 18 699 | 5 000 | 5 000 |
| Sum annen inntekt | | 305 000 | 18 699 | 5 000 | 5 000 |
| Sum inntekt | | 12 861 234 | 12 030 813 | 12 597 000 | 13 883 000 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 7 | 642 600 | 264 012 | 400 000 | 400 000 |
| Styrehonorar | 7 | 719 999 | 400 000 | 420 000 | 420 000 |
| Av- og nedskrivning | | | | | |
| Avskrivning | 8 | 433 958 | 132 387 | 78 000 | 78 000 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | 9 | 2 588 645 | 3 414 820 | 2 320 000 | 2 150 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 10 | 975 074 | 1 090 130 | 996 000 | 1 092 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | 11 | 1 511 817 | 1 460 611 | 1 524 000 | 1 761 000 |
| Lisenser, leie av maskiner ol. | 12 | 155 771 | 190 361 | 30 000 | 160 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 13 | 110 895 | 118 225 | 105 000 | 215 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 14 | 36 505 362 | 20 547 433 | 730 000 | 760 000 |
| Revisjonshonorar | | 11 222 | 10 879 | 11 000 | 11 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 264 937 | 264 937 | 271 000 | 290 000 |
| Andre honorar | 15 | 395 298 | 189 447 | 340 000 | 370 000 |
| Kontorkostnad | | 43 435 | 34 772 | 71 000 | 75 000 |
| TV/bredbånd | | 772 652 | 692 814 | 750 000 | 900 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 3 051 | 3 596 | 5 000 | 5 000 |
| Provisjonskostnad | | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| Kontingent og gaver | | 55 206 | 50 732 | 52 000 | 52 000 |
| Forsikring | | 713 898 | 653 900 | 777 000 | 563 000 |
| Andre kostnader | 16 | 109 741 | 146 237 | 230 000 | 240 000 |
| Sum kostnad | | 46 013 560 | 29 665 292 | 9 120 000 | 9 552 500 |
| Driftsresultat | | -33 152 326 | -17 634 479 | 3 477 000 | 4 330 500 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 184 101 | 21 885 | 60 000 | 60 000 |
| Rentekostnad | | 1 572 796 | 476 314 | 1 000 000 | 2 079 000 |
| Netto finansposter | | 1 388 694 | 454 429 | 940 000 | 2 019 000 |
| Årsresultat | | -34 541 021 | -18 088 908 | 2 537 000 | 2 311 500 |

Resultatregnskap 2022 Bertramjordet Borettslag

| Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Overført til/fra annen egenkapital | -34 541 021 | -18 088 908 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | -34 541 021 | -18 088 908 | 0 | 0 |

Balanse 2022 Bertramjordet Borettslag

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 8 | 1 618 311 | 1 618 311 |
| Bygninger | 8 | 95 678 657 | 95 678 657 |
| Påkostninger | 8 | 331 620 | 331 620 |
| Andre fellesanlegg | 8 | 1 056 442 | 43 633 |
| Andre driftsmidler | 8 | 6 815 511 | 7 656 575 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Aksjer og andeler | 17 | 12 700 | 12 700 |
| Sum anleggsmidler | | 105 513 241 | 105 341 496 |
| Omløpsmidler | | | |
| Diverse varebeholdninger | | 63 088 | 43 148 |
| Fordringer | | | |
| Restanse felleskostnader | | 70 314 | 65 774 |
| Kundefordringer | | 3 000 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 18 | 8 052 | 27 685 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 883 687 | 717 627 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 6 111 365 | 10 444 067 |
| Sum omløpsmidler | | 7 139 505 | 11 298 300 |
| SUM EIENDELER | | 112 652 746 | 116 639 797 |

Balanse 2022 Bertramjordet Borettslag

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 16 100 | 16 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 16 100 | 16 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 808 273 | 37 349 294 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 808 273 | 37 349 294 |
| Sum egenkapital | 19 | 2 824 373 | 37 365 394 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 20 | 74 015 320 | 48 257 136 |
| Tilskudd kommune / Husbanken | 5 | 1 000 000 | 0 |
| Borettsinnskudd | | 26 040 600 | 26 040 600 |
| Sum langsiktig gjeld | | 101 055 920 | 74 297 736 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 17 503 | 44 123 |
| Leverandørgjeld | | 7 674 676 | 3 081 418 |
| Skyldig off. myndigheter | | 46 333 | 20 855 |
| Påløpne renter | | 14 398 | 4 575 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 1 019 544 | 1 825 696 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 8 772 453 | 4 976 667 |
| Sum gjeld | | 109 828 373 | 79 274 403 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 112 652 746 | 116 639 797 |
| Pantstillelser | 22 | 101 055 920 | 74 297 736 |

Sted: _____

Dato: _____

Kristin Egge-Hoveid
Styreleder

Thomas Dessau Arp
Styremedlem

Vidar Hansen
Styremedlem

Balanse 2022 Bertramjordet Borettslag

Vivian Sunnarvik
Styremedlem

Gøran Arnesen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note

Note 1 - Rehab blokker

| | | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--------------------------------------|----|--------------------|------------------|------------------|-------------------|
| INNTEKT | | | | | |
| Annen inntekt | | | | | |
| KOSTNAD | | | | | |
| Av- og nedskrivning | | | | | |
| Avskrivning | 8 | 297 719 | 0 | 0 | 0 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Lisenser, leie av maskiner ol. | 12 | 95 896 | 0 | 0 | 0 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 13 | 18 995 | 0 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 14 | 17 282 144 | 0 | 0 | 0 |
| Sum kostnad | | 17 694 754 | 0 | 0 | 0 |
| Driftsresultat | | -17 694 754 | 0 | 0 | 0 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Rentekostnad | | 990 676 | 0 | 0 | 1 349 545 |
| Netto finansposter | | 990 676 | 0 | 0 | 1 349 545 |
| Årsresultat | | -18 685 430 | 0 | 0 | -1 349 545 |

Note

Note 2 - Rehab rekkehus

| | | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--------------------------------|----|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNTEKT | | | | | |
| Annen inntekt | | | | | |
| KOSTNAD | | | | | |
| Driftskostnad | | | | | |
| Lisenser, leie av maskiner ol. | 12 | 27 500 | 0 | 0 | 120 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 14 | 18 033 196 | 0 | 0 | 0 |
| Andre honorar | 15 | 16 938 | 0 | 0 | 0 |
| Andre kostnader | 16 | 540 | 0 | 0 | 0 |
| Sum kostnad | | 18 078 174 | 0 | 0 | 120 000 |
| Driftsresultat | | -18 078 174 | 0 | 0 | -120 000 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Rentekostnad | | 161 105 | 0 | 0 | 231 000 |
| Netto finansposter | | 161 105 | 0 | 0 | 231 000 |
| Årsresultat | | -18 239 279 | 0 | 0 | -351 000 |

Note

Note 3 - Påbygg rekkehus

| | | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---------------------------|----|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| INNTEKT | | | | | |
| Annen inntekt | | | | | |
| KOSTNAD | | | | | |
| Driftskostnad | | | | | |
| Reparasjon og vedlikehold | 14 | 39 286 | 0 | 0 | 0 |
| Andre honorar | 15 | 77 078 | 0 | 0 | 0 |
| Kontorkostnad | | 3 915 | 0 | 0 | 0 |
| Sum kostnad | | 120 279 | 0 | 0 | 0 |
| Driftsresultat | | -120 279 | 0 | 0 | 0 |
| Årsresultat | | -120 279 | 0 | 0 | 0 |

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 7 020 144 | 6 688 812 |
| 3609 Leie parkering | 166 200 | 166 400 |
| 3614 Brenselsinntekter | 2 100 216 | 2 100 216 |
| 3617 Vaskeritillegg | 112 488 | 112 488 |
| 3618 Leietillegg strøm | 91 000 | 91 800 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 1 000 272 | 863 136 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 1 735 260 | 1 749 648 |
| 3690 Leieinntekt for grendehuset | 156 690 | 65 650 |
| 3605 Leie forretningslokaler | 173 964 | 173 964 |
| Sum | 12 556 234 | 12 012 114 |

Note 5 - Tilskudd

Bertamjordet Borettslag har mottatt kr 140 000 fra klimaetaten i Oslo kommune.

Note 6 - Andre driftsinntekter

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| 3957 Salg av nøkler og portåpnere | 7 950 | 5 100 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 7 050 | 8 750 |
| 3999 Andre inntekter | 150 000 | 4 849 |
| Sum | 165 000 | 18 699 |

Konto 3990 gjelder salg av portåpnerer til garasjen.

Konto 3999 gjelder inntekt parsellhage og sykkeltiltjenester.

Note 7 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|----------------|
| 5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet | 406 169 | 162 461 |
| 5120 Timelønn fra lønnssystemet | 13 782 | 0 |
| 5150 Påløpne feriepengar | 54 265 | 19 495 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 160 733 | 79 307 |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønnssystemet | 7 651 | 2 749 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 719 999 | 400 000 |
| Sum | 1 362 599 | 664 012 |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,12

Note 8 - Varige driftsmidler

| | Tomter | Boligeiendom | Lekeapparater | Gipsmodell (Geitebukk) | Geitebukken Bertram (statue) | Lekeplass |
|--------------------------------------|-----------|--------------|---------------|------------------------|------------------------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 618 311 | 92 648 657 | 67 016 | 75 000 | 82 500 | 158 667 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 618 311 | 92 648 657 | 67 016 | 75 000 | 82 500 | 158 667 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 67 016 | 0 | 0 | 130 900 |
| 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 | 27 767 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 867 |
| 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: | 53 624 | 71 563 | 79 369 | 0 | 0 | 63 204 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 11 376 | 0 | 32 681 | 1 623 438 | 249 120 | 36 969 |
| Årets avskrivninger : | 6 500 | 0 | 11 205 | 0 | 0 | 14 310 |
| Anskaffelsesår : | 2014 | 2014 | 2015 | 2016 | 2018 | 2018 |
| Antatt levetid i år : | 10 | 5 | 10 | | | 7 |

| | Grendehus | 9 Solcellepanerier i B.63 | 24 stk Futurehome Smarthub | W.Hoffmann piano grendehuse | Kabelanlegg for TV/Bredbånd |
|--------------------------------------|-----------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 3 030 000 | 169 207 | 759 339 | 83 058 | 63 030 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 300 000 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 3 030 000 | 169 207 | 759 339 | 83 058 | 63 030 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 57 812 | 109 682 | 34 608 | 4 552 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 3 030 000 | 111 395 | 649 657 | 48 451 | 58 478 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 16 921 | 50 622 | 16 612 | 4 202 |
| Anskaffelsesår : | 2019 | 2019 | 2020 | 2020 | 2021 |
| Antatt levetid i år : | | 10 | 15 | 5 | 15 |

| | Solceller Blokker | Infrastruktur for elbilladere |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 4 465 787 | 0 |
| Årets tilgang : | 0 | 728 675 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |

Note 8 - Varige driftsmidler

| | | |
|--------------------------------------|-----------|---------|
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 4 465 787 | 728 675 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 297 719 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 4 168 068 | 728 675 |
| Årets avskrivninger : | 297 719 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2021 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | 15 | |

Borettslaget består av 161 andeler, en næringsenhet, og 19 garasjeenheter. Eiertomt på 28.100 kvm.
 Eiendommer er oppført på g.nr 191, b.nr 94/95/96 i Oslo kommune. Eiertomt på 28.100 kvm.
 Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.90056977.

Note 9 - Energikostnader

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| 6200 Strøm- og energikostnader | 76 791 | 567 920 |
| 6260 Fjernvarme | 2 511 854 | 2 846 900 |
| Sum | 2 588 645 | 3 414 820 |

Energikostnadene er betydelig redusert pga krediterte kostnader fra Hafslund og Elvia på kr 328 197.

Note 10 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|------------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 617 865 | 586 950 |
| 6343 Serviceavtaler | 1 496 | 0 |
| 6360 Annet renhold | 0 | 153 907 |
| 6361 Fast renhold | 99 390 | 94 079 |
| 6364 Matteleie | 22 085 | 20 429 |
| 6390 Andre driftskostnader | 0 | 4 263 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiling | 44 903 | 55 519 |
| 6392 Containerleie/tømming | 157 996 | 109 026 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 31 339 | 65 957 |
| Sum | 975 074 | 1 090 130 |

Konto 6343 gjelder serviceavtale av hjertestarter.

Note 11 - Kommunale avgifter

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 6329 Kommunale avgifter | 1 511 817 | 1 460 611 |
| Sum | 1 511 817 | 1 460 611 |

Note 12 - Lisenser, leie av maskiner ol.

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 6400 Leie av maskiner | 26 750 | 20 903 |
| 6420 Lisens Bevar HMS | 5 625 | 5 625 |
| 6490 Andre leiekostnader | 123 396 | 163 833 |
| Sum | 155 771 | 190 361 |

Konto 6400 gjelder leasing av kontormaskin til styrekontoret.

Konto 6490 gjelder leie av telt til vedlikeholdsprosjektene.

Note 13 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| 6500 Verktøy og redskaper | 22 263 | 65 265 |
| 6525 IT utstyr | 10 988 | 15 634 |
| 6540 Inventar | 36 298 | 0 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 11 494 | 17 515 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 7 338 | 16 205 |
| 6552 Driftsmateriell | 19 829 | 3 606 |
| 6583 IT-lisensavgift | 2 685 | 0 |
| Sum | 110 895 | 118 225 |

Konto 6500 gjelder innkjøp av diverse hageredskaper.
 Konto 6525 gjelder Lenovo Thinkpad til styrerommet.
 Konto 6540 gjelder oppbevaringsbod og klappstoler.
 Konto 6552 gjelder skruer, spiker, beslag, søppelsekker mm.

Note 14 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 31 902 102 | 17 908 152 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 2 335 373 | 242 091 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 827 310 | 1 498 630 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 414 844 | 160 599 |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr | 55 952 | 90 905 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 531 492 | 475 832 |
| 6630 Egenandel forsikring | 30 000 | 30 000 |
| 6641 Malerarbeider | 0 | 4 945 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 12 394 | 27 281 |
| 6644 Fasade/balkonger | 10 743 | 0 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 0 | 3 019 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 280 622 | 39 845 |
| 6690 Diverse vedlikeholdskostnader | 104 531 | 64 611 |
| 6692 Andre reparasjoner og vedlikehold | 0 | 1 525 |
| Sum | 36 505 362 | 20 547 433 |

Konto 6601 gjelder kostnader vedr rehabilitering av blokker og rekkehus.
 Konto 6602 gjelder utskiftning av radiatorer.
 Konto 6621 gjelder renovering av ventilasjonsanlegg og service av porttelefoner.
 Konto 6690 gjelder hovedsakelig reparasjon av gulv etter utskiftning av radiatorer.

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

Note 15 - Andre honorar

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 88 616 | 25 060 |
| 6716 Honorarkostnader øvrige | 35 938 | 0 |
| 6720 Juridisk honorar | 107 375 | 28 000 |
| 6750 Vakthold | 163 369 | 136 387 |
| Sum | 395 298 | 189 447 |

Konto 6714 gjelder tillegg for lønn og styregodtgjørelse, avdelingsregnskap, låneopptak og avtale om godkjenning av andelseiere.
 Konto 6716 gjelder bistand til ekstraordinære generalforsamling og tilbud vedr byggsaker.
 Konto 6720 gjelder bistand fra Obos og advoktafirmaet Hoel Wollbråten.

Note 16 - Andre kostnader

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 7717 Aktivitetstilskudd | 62 010 | 62 010 |
| 7718 Fellesarrangement | 28 141 | 12 562 |
| 7719 Møter, div. styret | 6 724 | 5 724 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 4 601 | 18 585 |
| 7740 Kurs for tillitsvalgte | 0 | 37 897 |
| 7770 Betalingskostnader | 2 001 | 1 899 |
| 7771 Andre gebyrer | 2 533 | 1 638 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 3 205 | 2 713 |
| 7790 Andre kostnader | 540 | 3 242 |
| 7795 Husleietap | -14 | -33 |
| Sum | 109 742 | 146 237 |

Konto 7717 gjelder støtte til Barne- og ungdomssenteret på Holmlia.
 Konto 7771 gjelder gebyr for Vippsinnbetalinger.

Note 17 - 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 18 - Andre kortsiktige fordringer

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|---------------|
| 1542 Mellomregning finansieringsforetak | 4 855 | 21 472 |
| 1570 Andre kortsiktige fordringer | 3 197 | 6 213 |
| Sum | 8 052 | 27 685 |

Konto 1570 er påløpte renteinntekter fra Klare Finans som blir utbetalt i 2023.

Note 19 - 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 | 37 349 294 | -34 541 021 | 2 808 273 |
| Sum opptjent egenkapital | 37 349 294 | -34 541 021 | 2 808 273 |
| Sum egenkapital | 37 365 394 | -34 541 021 | 2 824 373 |

Note 20 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | OBOS-banken AS | OBOS-banken AS | OBOS-banken AS | OBOS-banken AS |
|-------------------------|--|--|--|--------------------|
| Formål: | Rehabilitering blokker og rekkehus | Utvidelse av borettslaget - REZBUILT | Rehabilitering blokker og rekkehus | |
| Lånenummer: | 98207955094 | 98207887323 | 98207887315 | 98208036688 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 | 2020 | 2020 | 2022 |
| Rentesats: | 3.55 % | 3.55 % | 3.55 % | 3.55 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2048 | 30.06.2050 | 30.12.2023 | 30.06.2052 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 41 006 060 | 14 800 000 | 6 050 000 | 17 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 30 000 000 | 14 800 000 | 3 457 136 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 0 | 519 300 | 1 728 576 | 0 |
| Opptak i perioden: | 11 006 060 | 0 | 0 | 17 000 000 |
| Lånesaldo 31.12: | 41 006 060 | 14 280 700 | 1 728 560 | 17 000 000 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 36 179 941 | 12 608 614 | 0 | 34 224 421 |

Langsiktig gjeld

Ant. andeler Andel gjeld 31.12 Sum fellesgjeld

| | | | |
|---|----|--------|---------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207887315 | 55 | 11 880 | 653 400 |
| | 37 | 11 763 | 435 231 |
| | 7 | 11 506 | 80 542 |
| | 10 | 10 669 | 106 690 |
| | 2 | 10 410 | 20 820 |
| | 2 | 10 245 | 20 490 |
| | 2 | 9 914 | 19 828 |
| | 2 | 9 199 | 18 398 |
| | 20 | 8 821 | 176 420 |
| | 6 | 8 558 | 51 348 |
| | 17 | 8 103 | 137 751 |
| | 1 | 7 641 | 7 641 |

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207887323 | 55 | 98 147 | 5 398 085 |
| | 37 | 97 182 | 3 595 734 |
| | 7 | 95 056 | 665 392 |
| | 10 | 88 147 | 881 470 |
| | 2 | 86 002 | 172 004 |
| | 2 | 84 643 | 169 286 |
| | 2 | 81 907 | 163 814 |
| | 2 | 76 002 | 152 004 |
| | 20 | 72 872 | 1 457 440 |
| | 6 | 70 707 | 424 242 |
| | 17 | 66 947 | 1 138 099 |
| | 1 | 63 128 | 63 128 |
| | | | |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207955094 | 55 | 281 822 | 15 500 210 |
| | 37 | 279 052 | 10 324 924 |
| | 7 | 272 948 | 1 910 636 |
| | 10 | 253 108 | 2 531 080 |
| | 2 | 246 947 | 493 894 |
| | 2 | 243 048 | 486 096 |
| | 2 | 235 191 | 470 382 |
| | 2 | 218 234 | 436 468 |
| | 20 | 209 247 | 4 184 940 |
| | 6 | 203 029 | 1 218 174 |
| | 17 | 192 233 | 3 267 961 |
| | 1 | 181 269 | 181 269 |
| | | | |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208036688 | 55 | 116 836 | 6 425 980 |
| | 37 | 115 688 | 4 280 456 |
| | 7 | 113 157 | 792 099 |
| | 10 | 104 932 | 1 049 320 |
| | 2 | 102 378 | 204 756 |
| | 2 | 100 761 | 201 522 |
| | 2 | 97 504 | 195 008 |
| | 2 | 90 474 | 180 948 |
| | 20 | 86 748 | 1 734 960 |
| | 6 | 84 171 | 505 026 |
| | 17 | 79 695 | 1 354 815 |
| | 1 | 75 149 | 75 149 |
| | | | |
| Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
| Lån 98207955094 har første avdrag 30.07.2023 med kr 82 090 | 55 | 281 822 | 564 |
| | 37 | 279 052 | 559 |
| | 7 | 272 948 | 546 |
| | 10 | 253 108 | 507 |
| | 2 | 246 947 | 494 |
| | 2 | 243 048 | 487 |
| | 2 | 235 191 | 471 |

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|----|---------|-----|
| | 2 | 218 234 | 437 |
| | 20 | 209 247 | 419 |
| | 6 | 203 029 | 406 |
| | 17 | 192 233 | 385 |
| | 1 | 181 269 | 363 |
| Lån 98208036688 har første avdrag 30.07.2024 med kr 61 892 | 55 | 116 836 | 425 |
| | 37 | 115 688 | 421 |
| | 7 | 113 157 | 412 |
| | 10 | 104 932 | 382 |
| | 2 | 102 378 | 373 |
| | 2 | 100 761 | 367 |
| | 2 | 97 504 | 355 |
| | 2 | 90 474 | 329 |
| | 20 | 86 748 | 316 |
| | 6 | 84 171 | 306 |
| | 17 | 79 695 | 290 |
| | 1 | 75 149 | 274 |

Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| 2937 Påløpte energikostnader | 358 005 | 651 783 |
| 2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet | 54 265 | 19 495 |
| 2980 Andre påløpte kostnader | 607 274 | 154 418 |
| 2990 Annen kortsiktig gjeld | 0 | 1 000 000 |
| Sum | 1 019 544 | 1 825 696 |

Konto 2980 gjelder påløpt kostnad til DVS Entreprenør som gjelder 2022, men faktura ble utstedt i 2023.

Note 22 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2022 |
|---|------------------------------|
| Bokført langsiktig gjeld | 75 015 320 |
| Innskuddskapital | 26 040 600 |
| Boligselskapets pantesikrede gjeld | 101 055 920 |
| Bokført verdi av pantsatt eiendom | 98 685 030 |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Eget oppmøte

Fullmakt

Fylles ut og leveres på møtet, ekstraordinær generalforsamling i Bertramjordet borettslag
17.4.2022

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 registreringsvedlegg 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 generalforsamling 17.4.2023.

_____ (sted), den _____ 2023

Underskrift

Stemmesedler deles ut til de oppmøtte