



INNKALLING 2024

Bertramjordet Borettslag

Onsdag 17.04.2024 kl. 19:00 Bertramjordet
25 (Grendehus Øst)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bertramjordet Borettslag

Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 19:00 - Bertramjordet 25 (Grendehus Øst)

Stemmesedler deles ut ved registrering.

Registrering skjer fra 18.20 til 18:50

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier 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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Søknad om å få sette inn takvinduer på tilbygg

5.2 Snø rydding årlig garasje vei mellom B64/B65

5.3 Miljøfond øremerket høyrentekonto 1 mil.

5.4 Styret har ikke fulgt opp informasjon i forkant av generalforsamling

5.5 Rundt 5 personer har belastet felleskapet med unødvendige advokat utgifter

5.6 Energikostnadsfordeling

5.7 Energikostnadene, utviklingen

5.8 Finansiering av rehabiliteringsprosjektet

5.9 Innhenting av flere lånetilbud med lengre løpetid (f.eks. 40 år).

5.10 Langtidsbudsjett

5.11 Fortsetter med ekstern styreleder

5.12 Forslag om reduisering av antall styremedlemmer

5.13 Fellesutgift

5.14 Skader påført på boligen i forbindelse av fasaderehabilitering

5.15 1) LUNOS. 2) Informasjon om solcellepanelene.

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke 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.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Ordinært styrehonorar foreslås uendret fra forrige periode med kr 420.000, hvorav honorar kr 190.000 til ekstern styreleder ble vedtatt i generalforsamling 13. juni 2023. I samme generalforsamling ble det vedtatt at medgått tid utover avtalte 250 timer faktureres per time. Grunnet den ekstraordinære situasjonen borettslaget har vært i det siste året har styreleder benyttet cirka 170 timer utover de anslåtte 250 timer til juridiske og økonomiske problemstillinger. Dette faktureres etter medgått tid med kr 129.200. Det kan nevnes at borettslaget ikke har hatt hverken prosjektleder eller betalt vaktmesterassistanse i 2024, slik man har hatt tidligere år. Besparelser for prosjektleder i 2024 utgjør kr 165.245. Det er heller ikke beregnet noe tillegg i styrehonorar for deltagelse i byggeprosessen, slik det ble bevilget i tidligere generalforsamling med kr 100.000/år i tre år (før perioden med prosjektleder). Den omfattende tiden styremedlem har benyttet i forbindelse med byggeprosessen vil dekkes av ordinært honorar. For neste periode forventer vi et normalisert styrehonorar i størrelsesordenen kr 420.000.

Forslag til vedtak: Ordinært styrehonorar på kr 420.000 samt tilleggshonorar til ekstern styreleder på kr 129.200 godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Søknad om å få sette inn takvinduer på tilbygg

Vi ønsker å benytte oss av muligheten til å bygge ut vårt rekkehus i henhold til overordnet utbyggingsplan og juridisk bindende tegninger for rekkehusene (tilbygg). På grunn av lysforholdene på vår rekke, ønsker vi å ha mulighet til å sette inn takvinduer på tilbygget for å få mer lys inn i boligen, som vist i vedlagte tegninger fra arkitekt (se side 53). Takvinduene vil ikke være til sjenanse for omkringliggende boliger da vi ikke har gjenboere på den siden av huset, eller føre til mer innsyn for våre naboer på rekken. Da det ikke er tegnet inn takvinduer i de juridisk bindende tegningene, må vi jf. vedtak i ekstraordinær generalforsamling av 14. november 2023, få saken behandlet av årsmøtet eller generalforsamlingen i borettslaget:

2c) Styret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader fra andelseiere så lenge disse er i samsvar med utbyggingsplanen. Søknader om dispensasjoner fra gjelde utbyggingsplan skal fortsatt behandles av årsmøtet og krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Søknad fra andelseier om å sette inn takvinduer i tilbygg som beskrevet i vedlagte tegninger fra arkitekt, og dermed avvike fra overordnet utbyggingsplan og de forhåndsgodkjente og juridisk bindende tegningene, godkjennes.

Styrets innstilling: Under forutsetning av at vedlikeholdsplikten for slike takvinduer vil være andelseiers ansvar anbefaler styret å stemme for forslaget om å sette inn takvinduer i tilbygg som beskrevet i vedlagte tegninger fra arkitekt, og dermed avviker fra overordnet utbyggingsplan og de forhåndsgodkjente og juridisk bindende tegningene. Godkjenning fra PBE må foreligge før tiltaket effektueres.

Videre under forutsetning av at de regler og føringer som er angitt i Utbyggingsplan for rekkehusene vil bli fulgt tilsvarende for slike takvinduer.

Styrets forslag til vedtak:

Søknad fra andelseier om å sette inn takvinduer i tilbygg som beskrevet i vedlagte tegninger fra arkitekt, og dermed avviker fra overordnet utbyggingsplan og de forhåndsgodkjente og juridisk bindende tegningene, godkjennes under forutsetning av at vedlikeholdsplikten for slike takvinduer vil være andelseiers ansvar og at godkjenning fra PBE foreligger. Videre under forutsetning av at de regler og føringer som er angitt i Utbyggingsplan for rekkehusene vil bli fulgt tilsvarende for slike takvinduer.

5.2 Snø rydding årlig garasje vei mellom B64/B65

Hvert år blir denne veistubben nedprioritert av drift/borettslaget mhp snø rydding. Umulig å få parkert i B65 (bakke og vedig glatt). Det er nå på tide å gjøre litt bruk av feks miljø fondet på 1 mil her. Fres ned i asfalten 2 stk z formet mønster med kabel (2 striper). Mellom begge garasjene. Sett en vanntett boks eller Zarges kasse med et sveise apparat på yttervegg av B64 eller B65. Dette vil vaktmester kunne slå av/på gjennom vinter sesongen.

I praksis legges det opp 4 z separate formede kabler for 1 kjørebane som 2 hjul i praksis genererer, når en bil kjører i dyp snø/is her. Vaktmester/elektriker kan da velge (i en koblingsboks) det parete med hel kabel som fungerer). Kabel ryker etterhvert. Håper er derfor, at det alltid er minimum 2 av 4 tråder som fungerer... da går det lengre tid før kabel må freses opp igjen og skiftes...

Gøran Arnesen B65

Forslag til vedtak: Dette er en drifts sak som ikke trenger 2/3 flertall. Styret instrueres av generalforsamlingen til å få dette gjennomført før neste vinter sesong. 4 tråder, Zarges kasse på yttervegg, sveise apparat, 230v stikk, 4 smelte kabler mellom garasjer B64/B65 bil vei, 2 helst 4 litt større koblingsboks ip grad på yttervegg av garasjene tilsammen

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme imot forslaget med følgende begrunnelse:

Styret har ikke fått noen henvendelser eller klager på dette problemet i løpet av vinteren 2023/24, og styret har heller ikke funnet lignende henvendelser de siste årene. Denne vinteren har det generelt vært svært få henvendelser vedrørende manglende snørydding og/eller manglende strøing i borettslaget. Styret besørget også ekstra strøing under den verste perioden i vinter for å sikre trygge gangveier i borettslaget.

Etter styrets oppfatning er ikke veien mellom garasjene B64/65 i noen særstilling i forhold til andre veier i borettslaget, og det kan være at også andre beboere vil ha lignende ønsker ved sine garasjer, gangveier, eller innganger til blokker og rekkehus. Å installere varmekabler kun på veien mellom garasjene B64/B65 kan derfor synes å gi en urimelig forskjellsbehandling i forhold til andre beboere i borettslaget. Styret mener at denne type prosjekter må vurderes for borettslaget som helhet.

Skissert løsning fra forslagsstiller ser videre ut til å være en midlertidig løsning. Styret mener det er viktig å velge løsninger som er langsiktige og bærekraftige gitt borettslagets økonomiske situasjon.

Forslagsstiller har ikke angitt noe kostnadsestimat for prosjektet, men styret formoder at kostnaden vil være betydelig. Det er videre viktig å ta hensyn til at slike prosjekter ikke bare innebærer en kostnad for selve investeringen, men også løpende driftskostnader i årene fremover, for eksempel strøm, økte vaktmestergebyrer og reparasjoner hvis kablene går i stykker (slik forslagsstiller også selv påpeker) etc. Dette vil resultere i økte felleskostnader for hele borettslaget. Med tanke på borettslagets økonomiske situasjon og beboernes økonomi etter den omfattende fasaderehabiliteringen som snart er ferdigstilt, mener styret det ikke er forsvarlig å gjennomføre et slikt prosjekt på nåværende tidspunkt. Styret mener videre at det er viktig å prioritere andre vedlikeholdsprosjekter fremfor dette, eksempelvis utbedring av gammelt rørsystem.

Forslagsstiller foreslår å benytte bomiljøfondet til dette prosjektet. Se styrets kommentarer om disse midlene under sak 5.3.

Etter nøye vurdering anbefaler styret å ikke iverksette dette prosjektet inntil det er utarbeidet en mer bærekraftig løsning, for eksempel ved å kombinere det med asfaltering av hele borettslaget når det blir tid for dette, slik det vanligvis gjøres i andre prosjekter for innkjøringsoppvarming, og inntil borettslaget er kommet i en stabil økonomisk situasjon.

5.3 Miljøfond øremerket høyrentekonto 1 mil.

Denne har interimts styret ihht ikke offentlige kanaler fjernet fra sparekonto. Forventer, at dette tilbakeføres. Disse pengene står/sto på sparekonto med en egen klausul på bruk ihht premissene gitt da disse ble tildelt.

Gøran Arnesen B65

Forslag til vedtak: Forventer, at de dukker opp på sparekonto igjen.

Styrets innstilling: For ordens skyld oppklares misforståelse fra forslagsstiller som benevner styret som et "interimtsstyre". Sittende styre er ikke et interimtsstyre, men et ordinært valgt styre på samme måte som tidligere styrer.

Styret har ikke mottatt noen henvendelser vedrørende denne problemstillingen. Det er tydelig at "ikke offentlig kanal" ikke har hatt full innsikt i problemstillingen, noe som har ført til unødvendige misforståelser blant beboere. Vedkommende kunne med stor fordel ha kontaktet styret, slik at dette kunne vært unngått.

Bertramjordet borettslag ble i 2021 tildelt OBOS bærekraftspris på 1 million kroner, heretter kalt OBOS-prisen. Prisens formål er å anerkjenne og belønne gode bærekraftige tiltak gjennomført i boligselskaper. Målet er å tydeliggjøre at disse tiltakene er finansiert av beboerne selv, samt å skape positiv oppmerksomhet rundt den kontinuerlige oppgraderingen som foregår i store boligområder. Kandidater til OBOS-prisen må vise til en betydelig forbedring på ett eller flere av følgende områder: redusert energiforbruk, redusert CO₂-avtrykk, grønn mobilitet, redusert klimarisiko, redusert vannforbruk, sirkulærøkonomi, tilrettelegge for bedre arealbruk og økologi, tilrettelegging for bedre avfallshåndtering, redusert forurensning.

På styremøtet den 14.09.2021 ble det vedtatt at midlene fra OBOS-prisen skulle skilles fra ordinære driftsmidler og plasseres på en dedikert høyrentekonto inntil pengene skulle benyttes. Styret foreslo at midlene ble brukt til innkjøp og lignende som er knyttet til forbedring av bomiljøet, herunder følgende forslag til mulige innkjøp og prosjekter:

5. Forslag bruk av prismidler

Fellesområder slik at flest mulig i borettslaget får glede av midlene

@ Lekeplasser oppgradering

@ Høner?

@ Gjøre Gapahuken tilgjengelig for funksjons og bevegelseshemmede.

@ Oppgradering av ballbingen ,lydisolering av ballbinge, nytt kunstgress (miljøvennlig)

@ Grendehuset; Belysning. Penere møbler , innredning, kjøkken, ny komfyr, oppvaskmaskin. Teknisk avslutning av lydanlegg når tiden er ute. Piano, nye gardiner. Fjerne peisen i Grendehuset. Renholdsmaskin, Ordentlig kaffemaskin.

@ To geiter i skauen

@Nytt miljøvennlig gummidekke på storetun

@Nye utebenker i borettslaget

@ oppgradere området foran Grendehuset med foreksempel pergola, beplantning og nye heller.

@Nytt hyggelig hageområde bak styrehuset.

@Pene og hyggelige uteområder i borettslaget ,hageområder

@sykkelboder/sykkelparkering elsykkelparkering med lademuligheter

Viktig at prismidler vil komme alle beboere til gode.

Vedtak: Vi vil at beboere også skal få komme med forslag til prismidler før endelig beslutning, og vil derfor legge ut på Facebook og evt. sende mail til dem som ikke er på sosiale media.

Det ble avtalt med USBL å opprette nevnte høyrentekonto og at det samtidig skulle opprettes prosjekt/avdeling kalt "Bærekraft" i regnskapet. Relevante fakturaer knyttet til innkjøp som angår bomiljøet skulle etter dette allokere til prosjekt/avdeling "Bærekraft".

Styret kan ikke se at det er opprettet prosjekt/avdeling kalt "Bærekraft" i regnskapet. Imidlertid viser gjennomgang av tidligere styrevedtak, øvrig kommunikasjon og fakturaer at en del av disse midlene har blitt benyttet til ulike innkjøp som faller inn under formålet, herunder:

- Piano til Grendehuset, kr 63.000 (styrevedtak 14.09.2021, halvparten betales fra Oslo kommunes bevilgning)
- Klappstoler kr 9.487 og annet div utstyr kr 5.920 til Grendehuset
- Utekraner blokker (styrevedtak 10.08.2022) kr 26.425. Styret anser det som naturlig at montering av utekraner i rekkehus føres under samme pris. Hittil fakturert beløp på kr 192.368 for demontering og remontering av utekraner.
- Innkjøp til sykkelbod, hittil fakturert beløp på kr 11.914.

Det er også blitt gjennomført flere prosjekter i både 2022 og 2023 som er godt egnet til å oppfylle ideen bak OBOS-prisen. Tidligere styre har imidlertid ikke spesifikt allokert midler fra OBOS-prisen til disse prosjektene. Dette gjelder blant annet:

- Installering av infrastruktur for å kunne etablere ladeboks for lading av el-bil på alle parkeringsplassene innendørs. Avtale med Lysglimt på kr 728 675. Vedtatt av tidligere styre at kr 84.000 fra USBL bomiljøfond brukes for å dekke denne investeringen.

- Innkjøp av Pride flagg: kr 5 808.

- Nye postkasser og fritthengende infoskjermer kr 337.125 fra Quatient Norge AS (montering for rekkehus gjenstår)

- Installering av individuell varmemåling Ista kr 300.099.

Uavhengig av hvorvidt OBOS-prisen helt eller delvis skal kunne sies å være anvendt på ulike prosjekter som nevnt over, besluttet styret i slutten av 2023 å gjøre midlertidig bruk av midlene på høyrentekonto slik at det løpende låneopptaket kunne reduseres tilsvarende. Dette grunnet det faktum at våre lån har høyere rentesats enn det vi får på høyrentekonto og at det derfor er uøkonomisk å ha midler innestående på høyrentekonto samtidig som man tar opp lån.

Styret lar det være opp til generalforsamlingen å avgjøre om deler av OBOS-prisen skal tilbakeføres til høyrentekonto eller om hele OBOS-prisen skal anses å være benyttet til ovennevnte prosjekter. Styret mener imidlertid at gitt borettslagets økonomiske situasjon og det faktum at svært mange prosjekter relevante for OBOS-prisen har blitt gjennomført siden 2021, bør midlene fra OBOS-prisen i sin helhet anses benyttet.

5.4 Styret har ikke fulgt opp informasjon i forkant av generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen i år følger ikke forventet informasjons plikt iht tidligere sedvane for Bertramjordet Borettslag.

En intet sigende tekst melding følger ikke forventet krav til en innkalling.

Databasen i USBL er neppe oppdatert med samtlige andelseiere sine tlf nr og mail adresser.

Styret i borettslaget har dermed ikke tilfredstilt forventet informasjons plikt ovenfor beboerne. Minimumskravet har alltid vært en Bertrampost med alle tidsfrister.

Det er derfor grunnlag for å utsette generalforsamlingen - siden styret ikke har gjennomført sin del av informasjons plikten sin. Dette er for dårlig. Skal være skriftlig (bør være Norsk og Engelsk som et minimum).

Gøran Arnesen B65

Forslag til vedtak: Styre må følge informasjons plikten før en generalforsamling. Bertrampost må ut på minimum 2 språk - ellers må generalforsamling utsettes pga slurv fra styret.

Styrets innstilling: Styret foreslår å stemme imot forslaget og redegjør i det følgende for at informasjonsplikten er oppfylt.

Forslagsstiller hevder at "innkalling til generalforsamlingen" ikke har vært tilfredsstillende. På tidspunkt for innmeldt sak er det kun "varsel om generalforsamling" som er sendt til andelseierne. Iht både borettslagslovens §55 2. ledd og vedtektenes punkt 10-3 (2) skal innkalling til generalforsamling skje med minst åtte og høyst tyve dagers varsel, så "innkalling til generalforsamling" vil skje på et senere tidspunkt.

Iht vedtektenes punkt 10-3 (1) skal det forut for ordinær generalforsamling sendes et varsel om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Forretningsfører formidlet slikt varsel via bonabo.no den 29. februar 2024. Varselet ble samme dag også sendt per ordinær post til samtlige andelseiere. Det betyr at i den grad e-postadresser skulle være feil i databasen slik forslagsstiller angir som mulig problemstilling, eller noen skal ha reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, så har varselet kommet frem i skriftlig format per ordinær post.

Bertramposten er et organ uten faste utgivelsesdatoer og utgis på norsk. Det finnes ingen nedfelte regler i borettslaget om at varsel om eller innkalling til generalforsamling skal publiseres i Bertramposten eller at informasjon vedrørende generalforsamling skal være tospråklig.

5.5 Rundt 5 personer har belastet felleskapet med unødvendige advokat utgifter

Rundt 5 personer har i 2021/2022/2023 påført borettslaget en haug med kostnader.

Flere general forsamlinger
Haug med advokat utgifter
Utgifter til arkitekt

Samt mye unødvendig støy for styret og beboere. Hensikten til disse har også vært å prøve å stikke kjepper i hjulet på borettslaget.

Dette har påvirket husleie kostnader negativt.

I tillegg går de samme personene rundt og skryter av dette. Dette må få konsekvenser.

Ønsker en kostnad oversikt hva disse +5 beboerne egentlig har kostet borettslaget negativt i husleie utgifter - som en presentasjon på generalforsamlingen.

Gøran Arnesen B65

Forslag til vedtak: En oversikt presenteres hva disse 5 personene har påført fellesskapet av utgifter unødvendig.

Styrets innstilling: Styret anser innmeldt sak som en orienteringssak som det ikke skal stemmes over.

Innledningsvis ønsker styret på generell basis å ta avstand fra udokumenterte påstander om øvrige beboere/andelseiere i borettslaget.

Da omreguleringssaken med utbygging ble avsluttet med ønsket resultat i ekstraordinær generalforsamling i fjor høst, øynet styret et håp om at de interne konfliktene som har pågått i borettslaget over lang tid ville roe seg, og at styret fremover kunne rette fokuset mot borettslagets økonomi, oppfølging av rehabilitering og vedlikehold i stedet for å bruke ytterligere ressurser på konflikter som etter vårt skjønn nå burde være avsluttet. Vi håper at vi med denne redegjørelsen kan få rette blikket fremover istedenfor bakover.

Uten å ta stilling til innholdet beskrevet i innmeldt sak, følger under en generell redegjørelse for alle borettslagets advokatkostnader i perioden 2020 – 2023.

Omreguleringssaken og ulike problemstillinger knyttet til denne har vært en svært kompleks sak, og styret har engasjert advokater flere ganger i prosessen.

Helt fra borettslaget mottok den første vurderingen fra OBOS-advokatene i oktober 2020, har det vært klart at det er nødvendig med 2/3 flertall for å omregulere og bygge ut rekkehusene. Allikevel har det frem til EOG i november 2023 ikke vært formelt forankret i borettslaget at utbygging av rekkehusene skulle kunne gjennomføres.

På neste side presenteres en oversikt over alle advokatvurderinger som er gjort samt respektive kostnader for disse, slik at generalforsamlingen kan få en helhetlig forståelse av at bruk av advokater har vært helt nødvendig da styret selv ikke har besittet denne juridiske kompetansen. Som det fremgår av oversikten, så er det flere ulike problemstillinger som har vært gjenstand for drøfting og de har til dels vært initiert av styret selv.

Periode	Spesifikasjon	Beløp
202304	Advokat Gro Schjetne - klaget på styrets forslag om finansiering av påbygg gjennom felles lån - høsten 2022	23 091
202307	Advokat Hoel Wollbråten: Bistand EO GF - juni	15 625
202307	Arntzen De Besche Advokatfirma AS, vurdering av klage til PBE - juni	6 508
202310	Usbl, Sp.mål om ugyldig GF, vurdering av stemmekrav - herunder notat, mai/juni	45 750
202308	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS, Juridisk bistand - EOG, manglende vedtak august	13 281
202309	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS, e-post inn/ut- tidl vurdering, gj.gang september	2 344
202310	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS, vurdering av omreguleringsprosess og særlig manglende vedtak for utbyggingsplan for rekkehusene, vurderingsnotat til generalforsamling, ledelse av generalforsamling	27 344
202311	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS, bistand - gjennomgått innkalling	1 563
202208	Obos BBL, advokater: Gjennomgang av utkast til avtale om påbygg der borettslaget står for påbygg som så selges til andelseier og anbefaling om å unngå denne type finansiering	11 063
202210	Usbl, Arb. vedr. låneopptak påbygg	10 859
202211	Obos BBL, advokater: Gjennomgang av utkast til avtale om påbygg der borettslaget står for påbygg som så selges til andelseier og anbefaling om å unngå denne type finansiering	16 938
202212	Usbl, Arb. vedr. låneopptak påbygg	13 094
202212	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten: vurdering av finansiering av påbygg med felleslån, vurdering av omreguleringsprosessen	34 375
202212	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten: Møteleder eo årsmøt	9 375
202212	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten: Gj.gang dok til eo	9 375
202212	Advokat Hoel Wollbråten: Bistand EO GF og beboere - notat	46 094
202103	Advokatfirmaet Seland Orwall: vedr. styrehonorar	19 375
202106	Advokat. Hoel og Vollbråten - Granskningsforslag/tiltak	8 625
202011	Obos BBL, advokater: Vurdering kostnadfordeling, kvalifisert stemmekrav, tre alternativer for takoppløft	30 906
	Sum	345 585

202303	Obos BBL, Samspillskontrakt.	6 844
202204	Korr. b. 13830143, Obos BBL, Samspillskontrakt	13 563
202205	Obos BBL, Samspillskontrakt	969
	Sum	21 375

5.6 Energikostnadsfordeling

Som styret har meldt tidligere så skal energikostnadene avregnes individuelt for hver boenhet.

Forslag til vedtak: Styret legger fram for generalforsamlingen hvordan energikostnadene skal avregnes og fordeles.

Styrets innstilling: Styret anser innmeldt sak som en orienteringssak som det ikke skal stemmes over.

Det ble gitt detaljert informasjon om individuell måling av varme i Bertramposten for desember 2023. Informasjonen gjengis i det følgende:

Prosjektet med å installere varmemålere på alle radiatorer er ferdigstilt og fra 01.01.2024 innføres individuell varmemåling og betaling.

For det første halvåret i 2024 vil A-konto bli fastsatt av USBL ved å fordele den totale fjernvarmekostnaden for perioden mellom 01.06.22 og 31.05.2023 etter borettslagets fordelingsnøkkel, med en månedlig innbetaling på 1/12 av beløpet. Faktura fra 01.01.2024 vil dermed inneholde et stipulert a-kontobeløp basert på totalforbruket av varme og varmt tappevann fordelt etter brøk.

Etter sluttoppgjør i juni 2024, vil ista utarbeide en plan som viser det månedlige a-kontobeløpet som hver enkelt leilighet bør betale for fyringssesongen 2024/2025. Faktura fra 01.06.2024 vil inneholde:

1) Differanse mellom individuelt målt fjernvarmeforbruk og akontobeløp betalt i perioden 01.01.24 - 31.05.24 (+/-)

2) Nytt akontobeløp fra 01.06.24

3) Akontobeløp varmt tappevann fordelt etter fordelingsnøkkel

4) Differanse mellom faktisk målt totalforbruk av radiatorvarme og sum av individuell måling fordelt etter fordelingsnøkkel. Dette skyldes blant annet varmetap i rør mellom varmesentral og radiator hos den enkelte beboer.

Alle andelseiere vil få tilgang til portal hos Ista der man løpende kan følge med på eget forbruk. Styret har fått beskjed fra Ista om at brukerkontoene er nesten klare, og at disse vil bli aktivert i løpet av kort tid. Alle beboere vil motta skriftlig informasjon om brukerkontoer og påloggingsinformasjon i postkassen.

Merk: i tillegg til eget forbruk, så vil det være såkalt "umålt forbruk" som er varmetap i felles rørsystem. Denne kostnaden vil legges til den enkelte andelseier etter fordelingsnøkkel når den årlige avregningen gjøres.

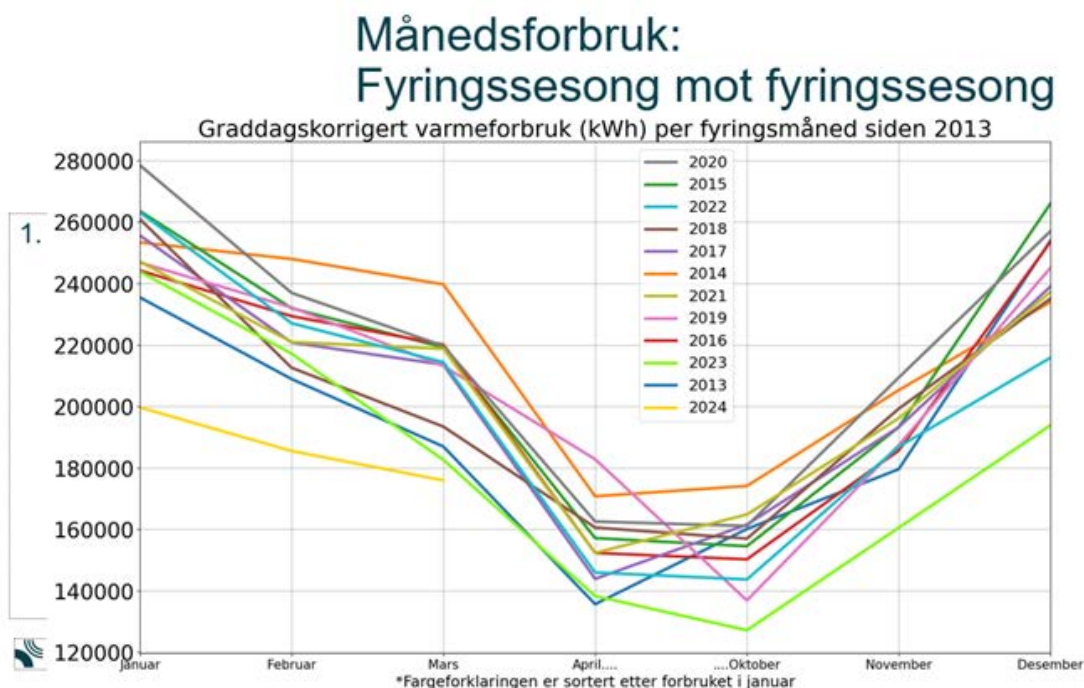
5.7 Energikostnadene, utviklingen

Borettslaget er nesten ferdig med energibesparende investeringer. Dette bør være synlig på de løpende kostnadene for f.eks. fjernvarme.

Forslag til vedtak: Borettslaget er nesten ferdig med energibesparende investeringer. Dette bør være synlig på de løpende kostnadene for f.eks. fjernvarme.

Styrets innstilling: Styret anser innmeldt sak som en orienteringssak som det ikke skal stemmes over.

Hafslund Oslo Celsio har gjort en analyse for borettslaget. Ifølge dem er det imidlertid først etter fyringssesongen 2024/2025 at vi vil kunne se gode sammenligningstall. Diagrammet under viser imidlertid en trend for 2023 som ligger helt i det laveste sjiktet for perioden 2013-2023. Styret vil gjøre den foreløpige rapporten fra Hafslund Oslo Celsio tilgjengelig på bonabo.no.



5.8 Finansiering av rehabiliteringsprosjektet

Forslag til ordinær GF 2024

Forslag til vedtak:

Det nye styret bes om å vurdere finansieringsmodeller som kan dempe de økonomiske belastningene for beboerne, spesielt de neste 5 årene. Låneporteføljen, unntatt Husbanken, må legges ut på anbud. Ved siden av best mulig rentebetingelser, bør det søkes om løpetid for lånet på inntil 40 år, med eventuelt avdragsfrihet de neste 5 årene.

Oslo, 16.03.2024

Oddvar Hansen og Roger Marcussen

.....

Drøfting av detaljene rundt forslaget, og hvilke løsninger vi primært ønsker å gå for, vil bli ettersendt eller presentert på Generalforsamlingen. Hvilken finansieringsmodell det nye styret vil velge bør ikke dikteres i detaljer av GF, men det forutsettes at modellen oppfyller målsettingen om å dempe de økonomiske belastningene for beboerne i dagens situasjon og i de neste 5 årene.

Forslag til vedtak: Det nye styret bes om å vurdere finansieringsmodeller som kan dempe de økonomiske belastningene for beboerne, spesielt de neste 5 årene. Låneporteføljen, unntatt Husbanken, må legges ut på anbud. Ved siden av best mulig rentebetingelser, bør det søkes om løpetid for lånet på inntil 40 år, med eventuelt avdragsfrihet de neste 5 årene.

Oslo, 16.03.2024

Oddvar Hansen og Roger Marcussen

Styrets innstilling: Det faller inn under styrets alminnelige oppgaver å sørge for at borettslaget har en forsvarlig økonomistyring.

Styret har kommunisert i beboermøter, ekstraordinære generalforsamlinger og Bertramposten siden i fjor sommer at det jobbes med gjennomgang av økonomien. En mulig refinansiering er helt opplagt en del av dette arbeidet. Dog vil det nok ikke nødvendigvis være så enkelt å oppnå et

gunstigere lån enn vi har i dag, som det formodes fra forslagsstiller og slik det har vært antydning i uoffisielle kanaler som eksempelvis borettslagets facebookpe. Styret har eksempelvis allerede vært i dialog med Eiendoms-kreditt som var nevnt å skulle kunne gi svært gunstige "grønne" lån. De klarer ikke å gi lån med konkurransedyktig rente da de tilbyr rente på 6,25-6,40 % (6,25% for grønt lån), mens vi for tiden har 5,45% i OBOS-banken.

Styret besluttet i møte 8. oktober 2019 å be USBL om å innhente tilbud på byggelån fra hhv. Handelsbanken, DnB og OBOS-banken. Det formodes at OBOS-banken på dette tidspunktet ga det beste tilbudet siden sittende styre valgte denne banken. (I ettertid har deler av borettslagets lån kunnet konverteres til lån i Husbanken.)

Ifølge styrets dialog med USBL, skal det også i dag være slik at borettslaget har gode rentebetingelser sammenlignet med mange andre borettslag i deres portefølje.

Styret vil jobbe videre med mulig refinansiering, herunder dialog med Husbanken om muligheten for konvertering av deler av lånet i OBOS-banken. Imidlertid er det svært strenge krav for å få lån i Husbanken, og det er på nåværende tidspunkt usikkert om vi oppfyller disse.

Når det gjelder løpetiden for borettslagets lån, er styrets oppfatning at å forlenge denne til 40 år ikke nødvendigvis vil være optimalt for borettslaget med tanke på at andre relativt kostbare renoveringsprosjekter kan oppstå i løpet av de kommende årene som vil gjøre det nødvendig med ytterligere låneopptak.

For å illustrere effekten av forlenget låneperiode, er det altså slik at dersom man øker låneperioden fra 30 til 40 år (2 første år avdragsfritt), så betyr det at total nominell rentekostnad for låneperioden øker med cirka 40%, mens betalingen per år bare blir cirka 10% lavere. Totalkostnaden for å få noe lavere felleskostnader per år er således relativt høy. For ordens skyld nevnes at vi her snakker nominelle beløp der inflasjon ikke er hensyntatt. Imidlertid vil det i all hovedsak være slik at renter og inflasjon følger hverandre og det vil tilnærmet aldri "lønne seg" å ha lån.

Avdragsfrihet innebærer også en økt total kostnad for lånet sammenlignet med om man begynner nedbetaling på dag én. For Bertramjordet er det riktignok helt nødvendig å vurdere noe avdragsfrihet da renoveringsprosjektet har blitt vesentlig dyrere enn først antatt, noe som har ført til vesentlig høyere lån. På det største lånet i OBOS-banken er det per i dag lagt til grunn to års avdragsfrihet (perioden mars 2024 til februar 2026).

Styret legger til enhver tid frem forslag til felleskostnader som vi mener er hensiktsmessig utifra et helhetsperspektiv. Styret mener dagens løpetid og avdragsprofil på våre lån er fornuftig gitt dagens situasjon og gir oss arbeidsro til å følge med på utvikling i rentenivået fremover og gjøre nødvendige vurderinger og beslutninger basert på dette. Styret lar det være opp til generalforsamlingen å gi avvikende føringer for håndtering av låneporteføljen.

5.9 Innhenting av flere lånetilbud med lengre løpetid (f.eks. 40 år).

Dagens lån har en maksimal løpetid på 30 år. Å erstatte lånene med slike med lengre løpetid (f.eks. 40 år) vil trolig gi betydelig lavere felleskostnader for andelseiere. Oppussing av borettslaget ble gjennomført med god kvalitet og med materialer, som trenger lite eller ingen vedlikehold de neste 30-40 år. Det er derfor forsvarlig å ha lån på f.eks. 40 år løpetid.

Jeg stiller meg til disposisjon til å lede en arbeidsgruppe, som gjennomfører anbudsinnhenting.

Forslag til vedtak: Styret innhenter omgående tilbud på borettslagets lån med f.eks. 40-års løpetid og legger resultatet fram for beboere. Hvis resultatet ville gi reduserte månedlige kostnader for andelseierne inngår styret en slik avtale.

Styrets innstilling: Innmeldt sak er sammenfallende med sak 5.8 og det vises til denne. Styret lar det være opp til generalforsamlingen å gi avvikende føringer for håndtering av låneporteføljen.

5.10 Langtidsbudsjett

Tidligere styrer har utarbeidet, jobbet etter og publisert årlige oppdateringer av langtidsbudsjetter. Dette ga styret og andelseierne en god pekepinn over den framtidige kostnadsutvikling.

Forslag til vedtak: Styret utarbeider og publiserer/legger fram langtidsbudsjett for borettslaget for de neste 3-5 år med 3 forskjellige mulige renteutviklinger.

Styrets innstilling: Et langtidsbudsjett kan i mange tilfeller være et godt verktøy i økonomistyringen og gi forutsigbarhet med hensyn til fremtidige fellesutgifter. Imidlertid har uventede faktorer som strømpriser, renteøkning og inflasjon de senere årene medvirket til store endringer i kostnadsbildet og dermed store avvik fra borettslagets langtidsbudsjetter. Et langtidsbudsjett har således ikke kunnet gi noen god pekepinn over den framtidige kostnadsutviklingen. Dette ser vi eksempelvis ganske tydelig i langtidsbudsjettet som ble presentert for generalforsamlingen i fjor. Der var det for året 2024 budsjettet med rentekostnader på ca kr 5,61 millioner, mens vi nå bare ett år etter legger frem et budsjett for samme år (2024) med rentekostnader på cirka kr 8,05 millioner, dvs et avvik på hele 43%, som i gjennomsnitt betyr kr 1.261 høyere felleskostnader per andel/måned.

Styret viser til årsrapporten der et langtidsbudsjett for de neste fem årene er inkludert, og presiserer samtidig viktigheten av å være klar over de usikkerhetsmomentene et slikt langtidsbudsjett innebærer.

5.11 Fortsetter med ekstern styreleder

Ekstern styreleder Heidi Sønsthagen har tilført styret kompetanse og erfaring særlig innenfor økonomi, og hun har sikret god kvalitet og effektiv forvaltning av vårt borettslag.

Mange sliter med altfor høye bokostnader og er urolige for fremtiden. Den kompetansen Heidi innehar er viktigere nå enn noengang. Derfor mener jeg at det er viktig å fortsette med henne som styreleder.

Forslag til vedtak: Heidi velges som styreleder i 2 nye år.

Styrets innstilling: Innmeldt sak må vedtas i sammenheng med valg av nytt styre.

5.12 Forslag om redusering av antall styremedlemmer

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

Jeg foreslår med dette å redusere antall styremedlemmer fra dagens antall 5+4 og ned til 4+2.

Det nye styre vil da bestå av:

- leder
- styremedlem
- styremedlem
- styremedlem
- vara
- vara

Dette vil bidra til mer effektive beslutningsprosesser og vil føre til reduserte utgifter.

Tidligere er det blitt argumentert med at vi trenger mange styremedlemmer grunnet renoveringsprosjektet.

Prosjekter er ferdigstilt i sommer i år, derfor mener jeg at dette argumentet faller bort nå.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslag om redusert styre bestående av en leder, tre styremedlemmer og to vara

Styrets innstilling: I henhold til vedtektenes § 8-1.1 skal styret bestå av leder samt to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

Foreslått styresammensetning er i henhold til borettslagets vedtekter.

Innmeldt sak må vedtas i sammenheng med valg av nytt styre.

5.13 Fellesutgift

Hei!

Hvor mye skal fellesutgiften økes?

Forslag til vedtak: ?

Styrets innstilling: Styret anser innmeldt sak som en orienteringssak som det ikke skal stemmes over.

Fra 1. januar 2024 ble innkrevde felleskostnader justert opp slik at de speiler renter og avdrag på eksisterende lån i tillegg til å dekke de ordinære driftskostnadene som borettslaget har.

Borettslaget går nå inn i slutfasen av renoveringen som planlegges ferdigstilt første halvår 2024. Det vil være nødvendig å utvide lånet for å ferdigstille de påbegynte prosjektene i borettslaget. Dette betyr da også at felleskostnadene økes i takt med at lånene utvides for å kunne dekke rentekostnadene.

5.14 Skader påført på boligen i forbindelse av fasaderehabilitering

Hva skjer med de skadene som påført på boligen i forbindelse av fasaderehabilitering?

Forslag til vedtak: ?

Styrets innstilling: Styret anser innmeldt sak som en orienteringssak som det ikke skal stemmes over.

Skader og mangler skal løpende rapporteres inn av andelseier enten direkte til DVS eller via styret slik at disse kan utbedres.

5.15 1) LUNOS. 2) Informasjon om solcellepanelene.

LUNO lavenergi System

1. a) Fungerer ikke som det skal hos meg. Det kommer konstant kald luft inn, og veggen rundt er kald.
2. b) Hvor ofte skal filteret skiftes ut, og hvor får man nye filter? Har vasket filtrene en gang.

2) Savner informasjon om hvilken innvirkning de installerte solcellepanelene har på borettslagets strømutfgifter.

Forslag til vedtak: Har ingen fasitsvar, kun et ønske om informasjon og hjelp til å få Luno's lufteanlegg til å virke som det skal.

Mvh

Christa E. Køressaar

Bertramjordet 63

Styrets innstilling: LUNOS

Styret ble vinteren 2022/2023 kjent med at beboere i blokkene opplever problemer vedrørende kald trekk gjennom LUNOS-ventilene, og leverandøren Lavenergisystemer forklarte da at årsaken til problemet er manglende trykkmessig balanse i boligen. De mente anbefalt løsning ville være å installere behovsstyrt avtrekksventil på badet.

Kanalrens, som er leverandør av ventilasjonssystemet i borettslaget, har videre forklart at LUNOS ikke er kompatibelt med det eksisterende ventilasjonssystemet og at dette vil forårsake utfordringer med hensyn til å oppnå optimal ventilasjon.

Problematikken ble først fulgt opp høsten 2023 og ytterligere undersøkelser avdekket også at LUNOS-styringspanelene var feil programmerte, noe som bidrar til at LUNOS ikke fungerer optimalt. Styret initierte et møte med Lavenergisystemer og Kanalrens for å diskutere mulige løsninger. Kanalrens gjorde også målinger av luftkvalitet i en "test-leilighet". Styret har besluttet å teste ut mulige løsninger i leiligheter i én oppgang (som er koblet til samme ventilasjonssystem) og samle erfaringer vi får fra dette før vi tar beslutning om hvilke(t) tiltak som skal effekteres for borettslaget som helhet.

Status per i dag er at for noen uker siden fikk 10 leiligheter installert behovsstyrt avtrekksventil, og panelene ble omprogrammerte som et forsøk til å utprøve den foreslåtte løsningen. Styret jobber med å samle inn erfaringer fra beboere, justere og forbedre tiltaket, og har så langt mottatt positive tilbakemeldinger.

Styret følger opp saken med Lavenergisystemer og håper å løse problemet så raskt som mulig. Ettersom vi nå går mot varmere tider, er det mulig at testing må fortsette til høsten før vi får et endelig svar på hva den optimale løsningen vil være.

Solcellepaneler

I sommermånedene produserer solpanelene i gjennomsnitt mellom 6.000-10.000 kWh strøm per måned per blokk. Dette tilsvarer eksempelvis kr 17,507 totalt i mai 2023. Imidlertid er det en merkbar nedgang i strømproduksjonen om vinteren. Da genereres det bare rundt 500-1.700 kWh per blokk. Et av panelene i Bertramjordet 63/64 har blitt skadet som følge av varme. Reklamasjonen har blitt sendt til leverandør. Disse panelene er spesialtilpasset, og må derfor lages på nytt hver gang et panel blir ødelagt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidi Sønsthagen
Styremedlem, Mohammad Tayyab
Styremedlem, Kristin Egge-Hoveid
Styremedlem, Simona Bernotaite
Varamedlem, Samiha Nejmi
Varamedlem, Magnhild Hovden
Varamedlem, Renate Iris Schönherr
Varamedlem, Seline Monika Rachel Nichols

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget for perioden 2024-2026.

6.2 Valg av tre medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem i borettslaget for perioden 2024-2025.
Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2026.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Normalt velges styreleder som delegat.

Forslag til vedtak: Styret velger

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	-1 632 948	6 321 633
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-58 967 280	-34 541 021
Tilbakeføring av avskrivning	433 958	433 958
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-605 702
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	60 387 985	25 758 184
Tilskudd	0	1 000 000
B. Årets endring disponible midler	1 854 663	-7 954 581
C. Disponible midler	221 715	-1 632 948
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 764 037	7 139 505
Kortsiktig gjeld	-1 542 322	-8 772 453
C. Disponible midler	221 715	-1 632 948

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

Resultatregnskap 2023 Bertramjordet Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	13 067 731	12 382 270	13 693 000	18 788 295
Leie forretningslokaler	4	173 964	173 964	185 000	182 106
Sum leieinntekt		13 241 695	12 556 234	13 878 000	18 970 401
Annen inntekt					
Tilskudd	5	84 000	140 000	0	0
Diverse inntekt	6	59 819	165 000	5 000	20 000
Sum annen inntekt		143 819	305 000	5 000	20 000
Sum inntekt		13 385 514	12 861 234	13 883 000	18 990 401
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	7	668 591	642 600	400 000	134 006
Styrehonorar	7	420 000	719 999	420 000	534 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	8	433 958	433 958	78 000	428 367
Driftskostnad					
Energikostnad		2 466 169	2 588 645	2 150 000	2 500 000
Kostnad eiendom/lokale	9	1 165 003	975 074	1 092 000	1 016 366
Kommunale avgifter/renovasjon		1 824 473	1 511 817	1 761 000	2 025 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	10	106 718	155 771	160 000	40 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	15 430	110 895	215 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	12	58 229 356	36 505 362	760 000	600 000
Revisjonshonorar		11 996	11 222	11 500	12 000
Forretningsførerhonorar		272 620	264 937	290 000	306 000
Andre honorar		558 733	395 298	370 000	344 000
Kontorkostnad		67 251	43 435	75 000	74 000
TV/bredbånd		900 045	772 652	900 000	952 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 715	3 051	5 000	3 000
Provisjonskostnad		0	0	10 000	10 000
Kontingent og gaver		52 283	55 206	52 000	54 000
Forsikring		786 280	713 898	563 000	867 000
Andre kostnader		156 582	109 741	240 000	154 000
Sum kostnad		68 138 201	46 013 560	9 552 500	10 103 739
Driftsresultat		-54 752 686	-33 152 326	4 330 500	8 886 662
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		351 018	184 101	60 000	60 000
Rentekostnad		4 565 612	1 572 796	2 079 000	8 047 000
Netto finansposter		4 214 594	1 388 694	2 019 000	7 987 000
Årsresultat		-58 967 280	-34 541 021	2 311 500	899 662
Overført til/fra annen egenkapital		-58 967 280	-34 541 021	0	0
SUM OVERFØRINGER		-58 967 280	-34 541 021	0	0

Balanse 2023 Bertramjordet Borettslag

	Note	2023	2022
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	1 040 575	1 056 442
Andre driftsmidler	8	6 397 420	6 815 511
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	12 700	12 700
Sum anleggsmidler		105 079 283	105 513 241
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		58 088	63 088
Fordringer			
Restanse felleskostnader		77 068	70 314
Kundefordringer		0	3 000
Andre kortsiktige fordringer		8 856	8 052
Forskuddsbetalte kostnader		227 651	883 687
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 392 373	6 111 365
Sum omløpsmidler		1 764 037	7 139 505
SUM EIENDELER		106 843 320	112 652 746

Balanse 2023 Bertramjordet Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		16 100	16 100
Sum innskutt egenkapital		16 100	16 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-56 159 007	2 808 273
Sum opptjent egenkapital		-56 159 007	2 808 273
Sum egenkapital	14	-56 142 907	2 824 373
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	134 403 305	74 015 320
Tilskudd kommune / Husbanken	5	1 000 000	1 000 000
Borettsinnskudd		26 040 600	26 040 600
Sum langsiktig gjeld		161 443 905	101 055 920
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		24 379	17 503
Leverandørgjeld		971 217	7 674 676
Skyldig off. myndigheter		38 887	46 333
Påløpne renter		0	14 398
Annen kortsiktig gjeld		507 839	1 019 544
Sum kortsiktig gjeld		1 542 322	8 772 453
Sum gjeld		162 986 227	109 828 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 843 320	112 652 746
Pantstillelser	16	161 443 905	101 055 920

Sted: _____

Dato: _____

Heidi Sønsthagen
Styreleder

Simona Bernotaite
Styremedlem

Mohammad Tayyab
Styremedlem

Kristin Egge-Hoveid
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

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

Note

Note 1 - Rehab blokker

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Annen inntekt					
KOSTNAD					
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	8	0	297 719	0	0
Driftskostnad					
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	10	0	95 896	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	0	18 995	0	0
Reparasjon og vedlikehold	12	129 851	17 282 144	0	0
Sum kostnad		129 851	17 694 754	0	0
Driftsresultat		-129 851	-17 694 754	0	0
FINANSPOSTER					
Rentekostnad		562 309	990 676	1 349 545	8 047 000
Netto finansposter		562 309	990 676	1 349 545	8 047 000
Årsresultat		-692 160	-18 685 430	-1 349 545	-8 047 000

Note

Note 2 - Rehab rekkehus

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Annen inntekt					
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	10	75 625	27 500	120 000	0
Reparasjon og vedlikehold	12	55 949 141	18 033 196	0	0
Andre honorar		44 542	16 938	0	0
Andre kostnader		30 782	540	0	0
Sum kostnad		56 100 090	18 078 174	120 000	0
Driftsresultat		-56 100 090	-18 078 174	-120 000	0
FINANSPOSTER					
Rentekostnad		3 340 200	161 105	231 000	0
Netto finansposter		3 340 200	161 105	231 000	0
Årsresultat		-59 440 291	-18 239 279	-351 000	0

Note

Note 3 - Påbygg rekkehus

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT				
Annen inntekt				
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Reparasjon og vedlikehold	12	0	39 286	0
Andre honorar		0	77 078	0
Kontorkostnad		0	3 915	0
Sum kostnad		0	120 279	0
Driftsresultat		0	-120 279	0
Årsresultat		0	-120 279	0

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 277 576	7 020 144
3609 Leie parkering	147 800	166 200
3614 Brenselsinntekter	2 100 216	2 100 216
3617 Vaskeritillegg	112 488	112 488
3618 Leietillegg strøm	48 200	91 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 517 827	1 000 272
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 735 224	1 735 260
3690 Leieinntekt for grendehuset	128 400	156 690
3605 Leie forretningslokaler	173 964	173 964
Sum	13 241 695	12 556 234

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 5 - Tilskudd

Bertamjordet Borettslag har mottatt kr 84 000 fra Usbl Bomiljøfond

Note 6 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Salg av nøkler og portåpnere	1 000	7 950
3990 Andre driftsinntekter	33 875	7 050
3999 Andre inntekter	24 945	150 000
Sum	59 819	165 000

Konto 3990 gjelder Parselhage, sykkeljenester og leie grendehus.

Konto 3999 gjelder utbetaling av forsikringssak fra 2022 og kreditnotaer for foregående år Oslo Kemnerkontor.

Note 7 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	467 246	406 169
5120 Timelønn fra lønnssystemet	2 508	13 782
5150 Påløpne feriepenger	64 313	54 265
5400 Arbeidsgiveravgift	125 455	160 733
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	9 068	7 651
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	420 000	719 999
Sum	1 088 591	1 362 599

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,92

Note 8 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Lekeapparater	Gipsmodell (Geitebukke)	Geitebukken Bertram (statue)	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 618 311	92 648 657	67 016	75 000	82 500	158 667
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 618 311	92 648 657	67 016	75 000	82 500	158 667
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	67 016	0	0	146 766
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	11 900
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:	60 124	71 563	90 574	0	0	77 514
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 876	0	21 476	1 623 438	249 120	22 659
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	Ladestasjoner for el-bil	Solcellepanerler i B.63	24 stk Futurehome Smarthub	W.Hoffmann piano grendehuse	Kabelanlegg for TV/Bredbånd
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 030 000	169 207	759 339	83 058	63 030	300 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 030 000	169 207	759 339	83 058	63 030	300 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	74 733	160 305	51 219	8 754	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 030 000	94 474	599 034	31 839	54 276	300 000
Årets avskrivninger :	0	16 921	50 622	16 612	4 202	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2020	2021	2022
Antatt levetid i år :		10	15	5	15	

	Solceller Blokker	Infrastruktur for elbilladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 465 787	728 675
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 465 787	728 675
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	595 438	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 870 349	728 675

Note 8 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 161 andeler, en næringsenhet, og 19 garasjeenheter. 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 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	682 587	617 865
6343 Serviceavtaler	1 609	1 496
6360 Annet renhold	9 707	0
6361 Fast renhold	99 390	99 390
6364 Matteleie	28 185	22 085
6390 Andre driftskostnader	12 402	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	35 423	44 903
6392 Containerleie/tømming	0	157 996
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	295 700	31 339
Sum	1 165 003	975 074

Note 10 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	25 155	26 750
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
6490 Andre leiekostnader	75 625	123 396
Sum	106 718	155 771

Note 11 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	22 263
6525 IT utstyr	0	10 988
6540 Inventar	5 808	36 298
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	11 494
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 000	7 338
6552 Driftsmateriell	0	19 829
6583 IT-lisensavgift	4 622	2 685
Sum	15 430	110 895

Note 12 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	50 527 772	31 902 102
6602 Vedlikehold VVS	3 803 319	2 335 373
6603 Vedlikehold elektro	971 523	827 310
6608 Vedlikehold varmeanlegg	577 095	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	167 126	414 844
6617 Vedlikehold brannvernustyr	57 718	55 952
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 790 371	531 492
6630 Egenandel forsikring	15 000	30 000
6641 Malerarbeider	5 426	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	12 394
6644 Fasade/balkonger	26 800	10 743
6648 Vedlikehold dører og porter	46 296	280 622
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	240 912	104 531
Sum	58 229 356	36 505 362

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

Note 13 - Aksjer og andeler

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel på 328 aksjer pålydende kr. 1.000,- i Søndre Holmlia Aktivitetssenter, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr. 10.000,-, da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

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

Totalt antall aksjer i Søndre Holmlia Fritidssenter er : 2344

Totalt antall aksjer i Multinett AS er: 495

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16 100	0	16 100
Sum innskutt egenkapital	16 100	0	16 100
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 808 273	-58 967 280	-56 159 007
Sum opptjent egenkapital	2 808 273	-58 967 280	-56 159 007
Sum egenkapital	2 824 373	-58 967 280	-56 142 907

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS	OBOS-banken AS	OBOS-banken AS	OBOS-banken AS	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Rehabilitering blokker og rekkehus	Utvidelse av borettslaget - REZBUILT	Rehabilitering blokker og rekkehus		Finansiering til oppgradering av boliger i Bertramjordet Borettslag gnr. 191 bnr. 94 i Oslo kommune.
Lånenummer:	98207955094	98207887323	98207887315	98208036688	11544550 04
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2020	2022	2023
Rentesats:	4.05 %	5.30 %	5.30 %	5.30 %	3.842 %
Beregnet innfridd:	12.05.2023	30.06.2050	30.12.2023	01.02.2024	20.06.2053
Opprinnelig lånebeløp:	41 006 060	14 800 000	6 050 000	17 000 000	42 045 000
Lånesaldo 01.01:	41 006 060	14 280 700	1 728 560	17 000 000	0
Avdrag i perioden:	41 006 060	519 300	1 728 560	0	403 095
Opptak i perioden:	0	0	0	62 000 000	42 045 000
Lånesaldo 31.12:	0	13 761 400	0	79 000 000	41 641 905
Saldo 5 år frem i tid:	0	12 363 373	0	0	37 866 426

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11544550 04	55	286 192	15 740 560
	37	283 379	10 485 023
	7	277 180	1 940 260
	10	257 033	2 570 330
	2	250 777	501 554
	2	246 816	493 632
	2	238 838	477 676
	2	221 618	443 236
	20	212 492	4 249 840
	6	206 178	1 237 068
	17	195 214	3 318 638
	1	184 079	184 079

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207887323	55	94 578	5 201 790
	37	93 648	3 464 976
	7	91 600	641 200
	10	84 942	849 420
	2	82 874	165 748
	2	81 565	163 130
	2	78 929	157 858
	2	73 238	146 476
	20	70 222	1 404 440
	6	68 136	408 816
	17	64 512	1 096 704
	1	60 833	60 833

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208036688	55	542 943	29 861 865
	37	537 607	19 891 459
	7	525 846	3 680 922
	10	487 624	4 876 240
	2	475 755	951 510
	2	468 242	936 484
	2	453 106	906 212
	2	420 438	840 876
	20	403 124	8 062 480
	6	391 145	2 346 870
	17	370 346	6 295 882
	1	349 222	349 222

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 98207887323 har første avdrag 29.02.2024 med kr 43 275	55	94 578	297
	37	93 648	294
	7	91 600	288
	10	84 942	267
	2	82 874	261
	2	81 565	256
	2	78 929	248
	2	73 238	230
	20	70 222	221
	6	68 136	214
	17	64 512	203
	1	60 833	191

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	135 403 305
Innskuddskapital	26 040 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	161 443 905
Bokført verdi av pantsatt eiendom	98 669 163

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

Resultat og balanse med noter for Bertramjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bertramjordet Borettslag

Styreleder	Heidi Sønsthagen (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Simona Bernotaite (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Mohammad Tayyab (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Kristin Egge-Hoveid (sign.)	02.04.2024

Til generalforsamlingen i Bertramjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bertramjordet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-08 11:50:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N70GF-G04GS-G5FCP-J0EZE-Q1814-YDNJC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Rapport fra styret 2023

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 ordinær generalforsamling 17. april 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heidi Sønsthagen (fra 13. Juni 2023 – valgt i ekstraordinær generalforsamling)
Styremedlem, Mohammad Tayyab
Styremedlem, Kristin Egge-Hoveid
Styremedlem, Simona Bernotaite
Styremedlem, Thomas Arp (styreleder i perioden 17. april – 13. Juni 2023 – fratruddt 26. juni 2023)
Varamedlem, Samiha Nejmi
Varamedlem, Magnhild Hovden
Varamedlem, Renate Iris Schönherr
Varamedlem, Seline Monika Rachel Nichols

Styret består av 3 kvinner og 1 mann samt 4 kvinnelige varamedlemmer.

I 2023 har borettslaget hatt Mohammad Tayyab og Asma Farooq ansatt i deltidsstillinger for administrasjon av utleievirksomheten for Grendehus Øst. Arbeidstiden er fleksibel, men beregnes til gjennomsnitt 6 timer pr. uke per stilling. Oddvar Hansen var i 2023 ansatt i en 60% stilling for å følge opp diverse prosjekter under renoveringen. Dette engasjementet opphørte 31.12.2023.

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

2 andeler har skiftet eiere i 2023.

Bruksoverlating

1 ny andel er registrert bruksoverlatt i 2023. 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 31.12.2023 1 juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 2 andeler.

Forretningsførsel og revisjon

Regnskapsfører er Boligbyggelaget USBL.

Revisor er KPMG, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring

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

Ytre miljø

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bertramjordet Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har avtale med Norsk Brannvern for å gjennomføre årlig kartlegging av brannsikkerheten i borettslaget. Ved kartleggingen gjennomført i november 2023 ble det avdekket avvik i 40 av 134 kontrollerte leiligheter som resulterte i at disse ikke ble godkjent iht pålagte krav. Disse andelseierne fikk pålegg om å sørge for oppretting av mangler.

I forbindelse med renoveringsprosjektet har det blitt avdekket flere ureglementerte elektro-arbeider som har blitt løpende utbedret og viderefakturert til respektive andelseiere.

Økonomi

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

Årsregnskapet viser et underskudd på kr 58.967.280.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 221.715.

Lån til renoveringsprosjektet

Det store underskuddet skyldes at lånefinansierte investeringer i renoveringsprosjektet for blokk og rekkehus er ført i driftsregnskapet som «Reparasjon og vedlikehold».

Som tidligere kommunisert i orienteringssak om økte kostnader for renoveringsprosjektet i ekstraordinær generalforsamling 13. juni 2023 og i Bertramposten september 2023, har det vært nødvendig med en grundig gjennomgang av faktiske kostnader til renoveringsprosjektet og øvrige prosjekter sammenlignet med opprinnelig budsjetter.

Fra tidspunktet for beslutning om renovering av rekkehus i ekstraordinær generalforsamling til signert avtale i 2022 materialiserte det seg et betydelig avvik i kostnadsestimatet som illustrert under.

EOG 26.11.2020 - estimat renovering rekkehus inkl 10% margin for usikkerhet i estimatene	58 162 500
EOG 30.03.2022- estimat renovering rekkehus inkl 5% margin for usikkerhet i estimatene	81 900 000
Signert avtale 2022 - uten uforutsette kostnader, reserver og prisstigning	81 393 728

Parallelt med kontraktsinngåelse ble det etablert et lån i OBOS-banken som speilet forventet prosjektkostnad på kr 81,9 millioner.

Ved utløpet av regnskapsåret 2023 viser prosjektstatus fra OBOS Prosjekt at det så langt har vært uforutsette regningsarbeider og forventet prisstigning i prosjektet på til sammen ca kr 11 millioner.

I tillegg har det påløpt andre kostnader i renoveringsprosjektet som ikke var inkludert i kostnadsestimatet fra entreprenør, som lønnskostnader på kr 1,2 millioner samt vaktmester-bistand (CFE) på til sammen cirka kr 3,2 millioner i 2022 og 2023.

Borettslaget har videre vedtatt andre prosjekter som vist i tabellen under.

Budsjettkontroll OBOS Prosjekt 04.01.2024		
- Fakturert uforutsette kostnader/regningsarbeider		5 114 319
- Prisstigning		5 929 256
Lønnskostnader relatert til renovering: 1 stilling 15 t/uke for oppfølging av prosjektet og vaktmestertjenester i periode 2021-2023 kr 205.602, 1 stilling byggherre for oppfølging av renoveringsprosjektet i periode 2022-2023 kr 669.881 og prosjekthonorar på kr 342.300 for periode 2019-2022 vedtatt i generalforsamling 15.6.2022. Alle tall inkl. arbeidsgiveravgift.	2019-2023	1 217 783
CFE bistand med oppussing	2023	1 382 906
CFE bistand med oppussing	2022	1 806 424
xComfort varmestyring (bortsett fra REZBUILD blokkene), signert avtale på NOK 2.143.350 (eks mva) plus tilleggsarbeid (433,282 eks mva).	2022-2023	3 220 790
Lagring av beboernes eiendeler under renovering	2021-2023	369 728
Nøkkelsystem for blokkene	2022	924 368
Demontering-remontering av utekran	2022-2023	192 368
Installering av varmemålere ISTA - vedtatt i generalforsamling	2023	300 099
Oppdatering av internett-tilkobling i leiligheter	2022	300 000
Sum		20 758 041

Ovennevnte utgjør et samlet kapitalbehov på cirka kr 21 millioner utover budsjettet kapitalbehov og vedtatt låneopptak på kr 81,9 millioner.

Selv om vi nå nærmer oss slutten av renoveringsprosjektet, er det fortsatt noe uforutsigbarhet i selve prosjektet med hensyn til uforutsette kostnader som kan dukke opp. Videre er det planlagt leegger på rekkehusene og det er noe malingsarbeider som ble besluttet å innhente tilbud på separat. Det har også dukket opp fuktproblematikk som pt der drenering og annen utbedring pt ikke har kjente kostnadsestimater.

Drenering, malingsarbeider, leegger etc	2024	ukjent beløp
---	------	--------------

Styret har formidlet i ekstraordinær generalforsamling og i Bertramposten gjennom 2023 at innkrevde felleskostnader ikke har vært tilstrekkelig til å dekke borettslagets løpende renter og avdrag de siste årene. Se nærmere om dette under avsnittet "Felleskostnader".

Underdekning likviditet kan illustreres som vist under via årsresultat korrigeret for renovering blokker og rekkehus, under presumpsjonen at dette skal dekkes via lån og ikke over løpende drift, med tillegg

av avdrag lån. Tallene under er hentet fra offisielle årsregnskaper. Imidlertid har vi registrert at avdelingsregnskapene nok er noe unøyaktige, dvs at enkelte av kostnadene i tabellen under kan ligge under generell drift og ikke på avdelinger for renovering av henholdsvis blokker og rekkehus. Således er tallene i tabellen ikke å betrakte som nøyaktige tall, men mer som en illustrasjon av hvilket omfang det kan dreie seg om.

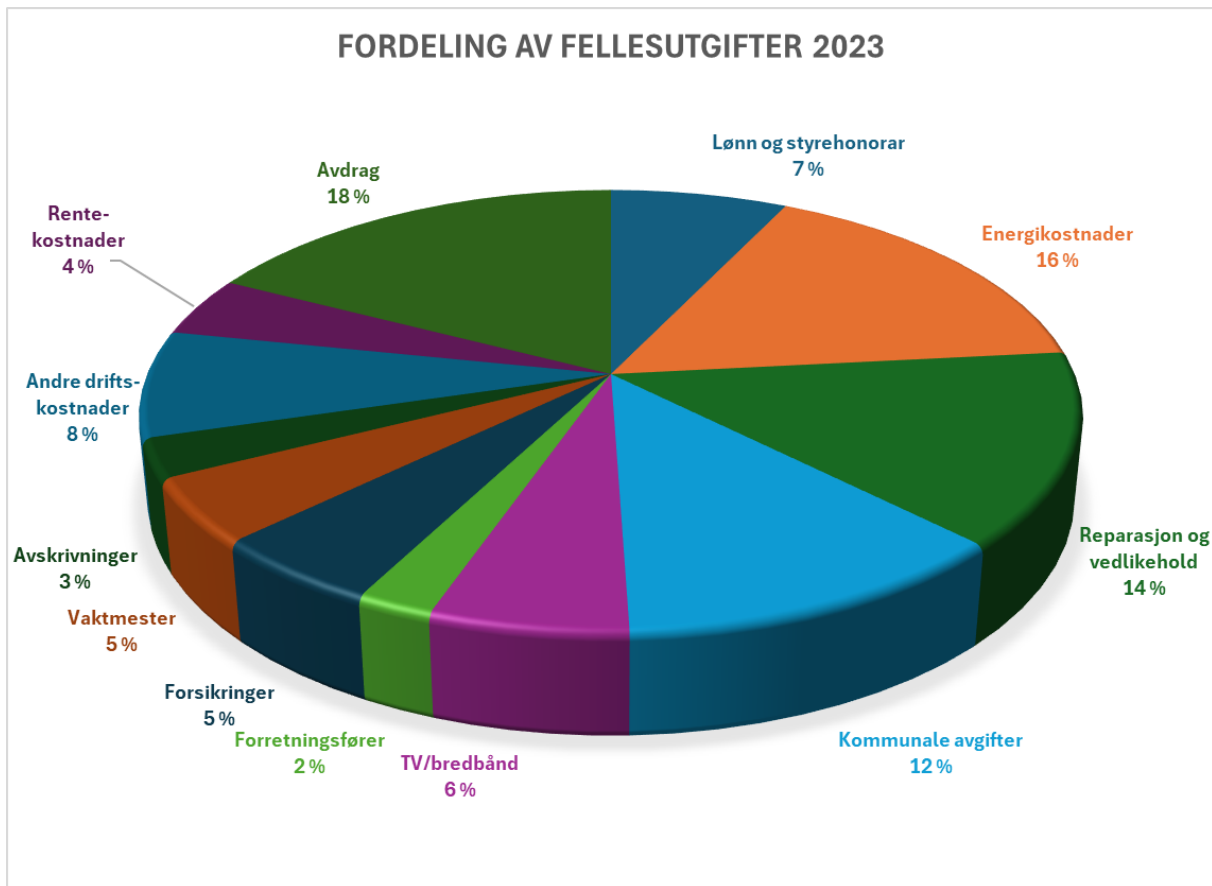
Resultatet av at innkrevde felleskostnader ikke har vært tilstrekkelig vil resultere i økt lånebehov.

	2023	2022	2021
Årsresultat	-58 967 280	-34 541 021	-18 088 908
Korrigert for renovering blokker som dekkes via lånefinansiering	129 891	17 694 754	19 406 802
Korrigert for renovering rekkehus som dekkes via lånefinansiering	56 100 090	18 078 174	
Avdrag	-2 650 975	-2 247 876	-1 728 576
Underdekning likviditet	-5 386 251	-1 013 947	-408 661

Felleskostnader

Forretningsfører USBL har de siste årene hatt instruks om å overstyre den automatiske funksjonen i systemet der innkrevde felleskostnader til enhver tid reflekterer de reelle rentekostnader og avdrag borettslaget har. Frem til 2021 har ikke denne praksisen vært problematisk da innkrevde felleskostnader for generell drift har vært mer enn tilstrekkelig til å dekke borettslagets totale drifts- og finanskostnader samt avdrag i perioden. Tidlig i 2023 ble det bestemt å gradvis øke innbetalingen av felleskostnader fire ganger gjennom året med gjennomsnittlig kr 200 per gang. Denne beslutningen ga en forutsigbarhet for beboerne, men resulterte i at de innkrevde felleskostnadene for renter og avdrag på lån gjennom 2023 ikke gjenspeilet de faktiske rentekostnadene (hensyntatt renteinntekter) og avdrag i 2023. Underdekningen utgjør kr 3.612.498 og inngår i det behovet av kapital som er illustrert under "Lån til renoveringsprosjektet".

Gitt den økonomiske situasjonen borettslaget er i, kan tidligere praksis ikke videreføres, og styret har derfor, i samråd med USBL, vedtatt at innkreving av felleskostnader fra januar 2024 skal følge USBL's system for automatisk fakturering av renter og avdrag på lån. Dette innebærer at innkrevde felleskostnader, postene renter og avdrag, løpende reflekterer faktiske rentekostnader og avdrag på borettslagets lån. Beboerne må være innstilt på justeringer av felleskostnadene når renten endres eller det gjøres nye låneopptak (som eksempelvis er aktuelt i første halvår 2024).



I diagrammet over er det tatt utgangspunkt i tall for avdeling "Generell drift" med tillegg av rentekostnader og avdrag for alle avdelinger.

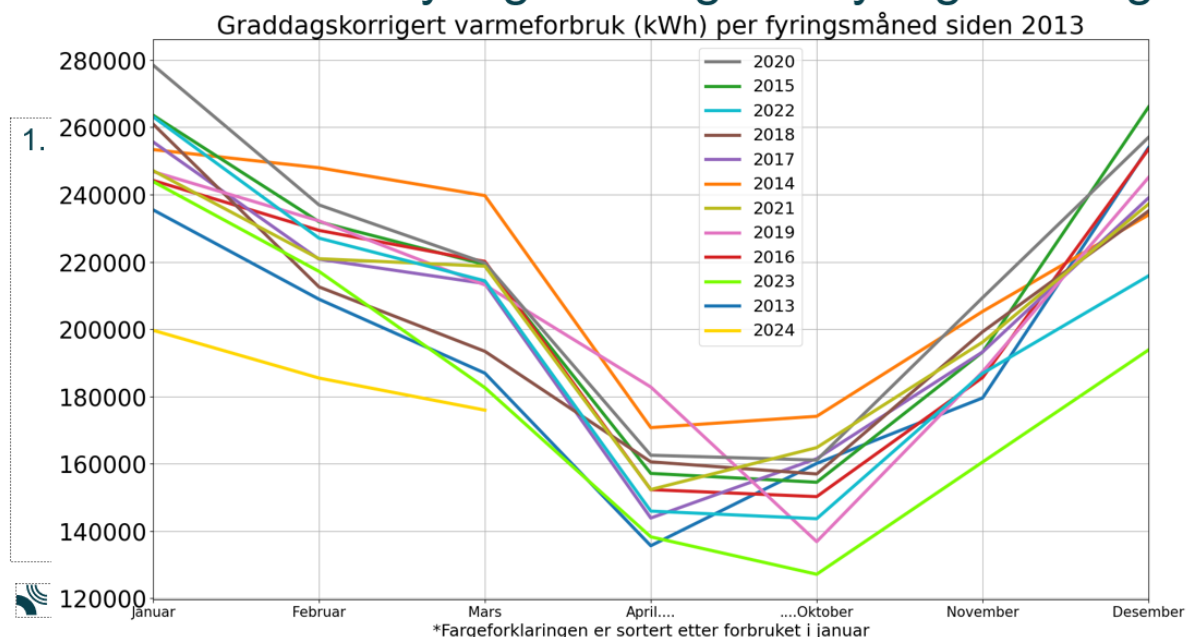
For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

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

Energikostnader

Hafslund Oslo Celsio har gjort en analyse for borettslaget. Ifølge dem er det imidlertid først etter fyringssesongen 2024/2025 at vi vil kunne se gode sammenligningstall. Diagrammet under viser imidlertid en trend for 2023 som ligger helt i det laveste sjiktet for perioden 2013-2023. Styret vil gjøre den foreløpige rapporten fra Hafslund Oslo Celsio tilgjengelig på bonabo.no.

Månedsförbruk: Fyringssesong mot fyringssesong



Budsjett 2024 og langtidsbudsjett

Budsjett for 2024 fremgår av egen kolonne i årsregnskapet. Det største usikkerhetsmomentet er størrelsen på gjenværende kostnader i renoveringsprosjektet og tilhørende under-prosjekter som levegger, malingsarbeider etc.

Det har vært et gjentatt ønske fra beboerne om at styret skal presentere en langsiktig prognose for utviklingen av fellesutgiftene. Styret har imidlertid vært forsiktig med å utarbeide slike prognoser, da erfaringene fra de siste fem årene under renoveringen viser at slike prognoser kan skape falsk trygghet når det gjelder den økonomiske situasjonen. Styret har likevel valgt å ta hensyn til dette ønsket fra beboerne og har utarbeidet en femårs-prognose med utgangspunkt i budsjett for 2024. Det er i prognosen lagt til grunn 5% generell prisstigning, dagens rentenivå og nåværende avdragsprofil på lån. Styret presiserer viktigheten av å være klar over de usikkerhetsmomenter et slikt langtidsbudsjett innebærer og tar forbehold om mulige endringer i rentesatser, kapitalbehov og prisstigning.

	2024	2025	2026	2027	2028
Inntekter:					
Felleskostnader	7 406 400	7 776 720	8 165 556	8 573 834	9 002 525
Renter	8 047 000	8 463 756	8 395 728	8 251 920	8 100 419
Avdrag	1 006 680	968 278	2 270 036	2 819 471	2 969 655
Fjernvareme og vv	2 100 216	2 205 000	2 315 250	2 431 013	2 552 563
Sum fellesutgifter	18 560 296	19 413 754	21 146 570	22 076 237	22 625 163
Sum diverse inntekter	430 106	451 611	474 192	497 901	522 797
Sum inntekter	18 990 402	19 865 365	21 620 762	22 574 139	23 147 959
Sum driftskostnader	10 103 740	10 608 927	11 139 373	11 696 342	12 281 159
Driftsresultat	8 886 662	9 256 438	10 481 389	10 877 797	10 866 800
Renovering	- 30 000 000				
Renteinntekter	60 000	63 000	66 150	69 458	72 930
Renteutgifter	- 8 047 000	- 8 463 756	- 8 395 728	- 8 251 920	- 8 100 419
Resultat	- 29 100 338	855 682	2 151 811	2 695 334	2 839 311
Låneopptak	30 000 000				
Avdrag på lån	1 006 680	968 278	2 270 036	2 819 471	2 969 655
Lånesaldo 31.12.	163 396 625	162 428 347	160 158 311	157 338 840	154 369 185
Tilbakeførte avskrivninger	428 367	449 785	472 275	495 888	520 683
Likviditetsendring	321 349	337 190	354 049	371 752	390 339
Åkumulert likviditetsendring	543 063	880 253	1 234 302	1 606 053	1 996 393

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

År:	2024	2025	2026	2027	2028
Leilighetstype					
Stor 2 roms blokk	8 231	8 610	9 379	9 791	10 034
Liten 3 roms blokk	9 167	9 589	10 445	10 904	11 175
Stor 3 roms blokk	9 547	9 986	10 877	11 355	11 638
Vanlig 2 roms blokk	7 893	8 255	8 992	9 388	9 621
4 roms blokk	10 525	11 009	11 992	12 519	12 831
4 roms rekkehus	10 630	11 119	12 111	12 644	12 958
2 roms rekkehus	7 251	7 584	8 261	8 624	8 839
Liten 2 roms vaskeri	6 837	7 152	7 790	8 132	8 335
2 roms vaskeri	7 251	7 584	8 261	8 624	8 839

Styrets arbeid

For å øke effektiviteten i styrets arbeid og optimalisere bruk av tid har det nåværende styret valgt å endre praksis når det gjelder styremøter. I stedet for å avholde møter fast hver annen uke, er møtene nå holdt etter behov og har blitt noe kortere. Siden generalforsamlingen i juni 2023 da det nåværende styret ble valgt, har det blitt gjennomført totalt tolv styremøter. Den frigjorte tiden har blitt brukt til å behandle relevante saker individuelt og fortløpende.

Den største delen av styrets tid har blitt brukt på oppfølging av utbyggingssaken, økonomi, vedlikehold, renoveringsprosjektet og reklamasjoner, spesielt gamle reklamasjoner knyttet til varmestyring og LUNOS, og refusjon for balansert ventilasjon for rekkehusene. Arbeidsmengden er ganske skjevfordelt på de enkelte styremedlemmene.

Oppfølging av renoveringsprosjektet

Renovasjonsprosjektet nærmer seg slutten, og det går som planlagt uten store forsinkelser. Per i dag er alle rekkehusene med unntak av nummer 44-50 og 51-56 ferdig. Alt er planlagt å være ferdigstilt i mai 2024. Dette har vært en krevende periode over flere år for alle beboerne, og vi ser frem til avslutningen.

Styret har fulgt opp mange nye reklamasjonssaker i 2023, samt en del komplekse saker fra tidligere år. Når renoveringsprosjektet nå er i slutfasen, er det enda viktigere med kontroll og bruke den kommende tiden fram til juni til å sende inn reklamasjoner der dette er aktuelt. Beboerne oppfordres til å bruke DVS sitt serviceskjema for dette. Vår erfaring viser at det er viktig å dokumentere reklamasjoner godt med bilder og beskrivelser.

Når man sender inn en reklamasjon, er det viktig å huske at mye er begrenset av avtaler som ble signert før renoveringen. I tilfeller der entreprenøren ikke kan lastes, må borettslaget dekke kostnadene for utbedringen. Som informert i Bertramposten i januar 2023, har beboerne ansvar for alt som ikke er standard, inkludert installasjoner som ble etablert før de tok over boligen. Reetablering av slike tilpasninger må beboeren selv bekoste etter renoveringen.

Leveggene mellom rekkehusene og de frittstående bodene ble utelatt fra renoveringsprosjektet på grunn av kostnader. Styret har imidlertid gjentatte ganger kommunisert at disse vil bli bygget opp igjen etter at renoveringen av alle rekkehusene er fullført. Styret er nå i gang med å innhente tilbud.

Varmestyring og REZBUILD

Gjennomføringen av digital varmestyring er nå fullført for hele borettslaget. Styret har opplevd høyt trykk med oppfølgingssaker knyttet til dette, da mange beboere har hatt vanskeligheter med å forstå og bruke løsningen. Dette har resultert i betydelig tidsbruk og ekstra kostnader for borettslaget. Styret jobber videre med å finne en mer permanent løsning, for eksempel å tilrettelegge for at beboerne kan innhente profesjonell hjelp til å sette opp varmestyringen før neste oppvarmings-sesong i 2024/2025.

Styret har også jobbet med reklamasjonssaken fra REZBUILD-prosjektet. Etter kontrollen har VVS-leverandøren levert en rapport som viser at de fleste feilene skyldes lading og omprogrammering av varmestyringen etter at batteriene er tomme. Styret følger opp rapporten.

LUNOS

I desember 2022 sendte Lavenergisystemer, som leverte LUNOS til renoveringsprosjektet, en redegjørelse angående LUNOS-problemene som beboerne opplevde: "Undertrykk fra avtrekksventilasjon fører til at de sentrale ventilatorer tilfører mer luft til boligen enn de kaster ut. Virkningsgraden for varmeveksleren reduseres fordi den ikke får tilført nok oppvarmet luft. Elementet kjøles ned pga. økt tilførsel av kjøligere luft. Høy varmegjenvinning forutsetter at det er trykkmessig balanse i boligen". Det ble foreslått å installere en behovsstyrt avtrekksventil på badet for å begrense undertrykket i leiligheten til periodene hvor det er nødvendig å ventilere badet.

Styret fulgte opp dette først i høst 2023, etter et møte mellom styret, Lavenergisystemer og OBOS. Det ble gjennomført flere målinger i en oppgang, etterfulgt av kontroll i 10 leiligheter av varierende størrelse og etasje. Under kontrollen ble det oppdaget at en LUNOS-enhet var feil tilkoblet, og alle 10 leilighetene hadde feil programmering på styringspanelene. Borettslaget hadde installert LUNOS e60², mens panelene var programmert for en eldre LUNOS-modell, e60. Dette førte til at LUNOS-ventilatoren ikke fungerte optimalt og genererte mye støy. Etter å ha mottatt meldinger fra beboerne i rekkehusene, er det grunn til å anta at dette gjelder for hele borettslaget. Heldigvis er

omprogrammeringen enkel og styret avtaler med Lavenergisystemer og DVS for å få dette rettet opp så raskt som mulig.

Samtidig har 10 leiligheter fått installert behovsstyrt avtrekksventil på badene for å teste den foreslåtte løsningen. Styret har så langt mottatt positive tilbakemeldinger fra beboerne angående mindre gjennomtrekk, redusert kulde og mindre støy. Dette gir grunn til å tro at dette kan være en løsning som kan gjennomføres for resten av beboerne som opplever kald trekk og ønsker en forbedring. Imidlertid er dette fortsatt ikke helt avklart, da det finnes ulike typer ventiler og individuelle tilpasninger er nødvendig for flere av beboerne. Styret fortsetter dette arbeidet.

Refusjon for balansert ventilasjon

I februar 2023 mottok 35 rekkehus informasjon fra styret om at de hadde muligheten til å installere balansert ventilasjon dersom de ikke ønsket LUNOS. Det ble presisert at beboerne selv måtte stå for installasjon og vedlikehold av den balanserte ventilasjonen. Totalt valgte 13 rekkehus å benytte seg av denne muligheten. Det ble også kommunisert med disse beboerne at de ville få refundert kostnaden for LUNOS, ettersom de ikke lenger ville få dette installert.

Styret mottok flere krav om utbetaling av refusjonen og jobbet med dette i løpet av høst/vinter 2023. Denne saken viste seg å være utfordrende og krevde betydelig tidsbruk fra styrets side. Det var ingen konkrete vedtak i styret eller generalforsamlingen angående refusjon, og det var også manglende informasjon om det aktuelle beløpet. I tillegg fantes det ingen avtale mellom borettslaget og beboerne angående vedlikeholdsansvaret.

Etter en grundig gjennomgang av tidligere kommunikasjon, fakturaer og gjentatte klager fra beboerne, ble det besluttet å fastsette en refusjon på kr 79.000 per rekkehus. Dette beløpet er begrunnet som en alternativkostnad for borettslaget, og ikke som en ekstra utgift for borettslaget. Oppsummert består refusjonsbeløpet av følgende:

- Refusjon LUNOS kr 721.590 (eks. mva) / 13 = kr 55.506 (eks. mva)
 - EC-vifte kr 5.800 (eks. mva) pluss gjennomsnittlig antall timer installasjon 8 timer a kr 700 (eks. mva) = kr 11.400 (eks. mva)
 - Kostnader OBOS Prosjekt og arkitekt relatert til balansert ventilasjon trekkes fra:
 - i. Fakturerte timer arkitekt: 18 timer = NOK 20,700 (eks.mva)
 - ii. Fakturerte timer OBOS: 19.5 timer = NOK 28,185 (eks.mva)
- Totalt kr 3.760 (eks.mva) per rekkehus.

Refusjonsbeløp er sendt til utbetaling for rekkehus som ikke har påbygg. Rekkehus med påbygg skal betale tilbake en del utlegg borettslaget har hatt på deres vegne, samt administrasjonsgebyr for påbygg og dette avregnes mot refusjonsbeløpet for LUNOS på kr 79.000. Alle 13 beboere som har fått installert balansert ventilasjon har nå signert en bekreftelse om sitt vedlikeholdsansvar for den valgte løsningen.

Individuell måling av varme og varmtvann

Etter undersøkelser om løsninger for individuell måling av varme og varmtvann i andre borettslag, besluttet styret i mars 2023 å engasjere Ista Norge AS som leverandør. Fra 30. oktober og utover i november monterte og programmerte EcoFlow AS, i regi av Ista Norge AS, varmfordelingsmålere på radiatorene for fjernavlesning. For det første halvåret i 2024 vil a-konto bli fastsatt av USBL ved å fordele den totale fjernvarmekostnaden for perioden mellom 01.06.2022 og 31.05.2023 etter borettslagets fordelingsnøkkel, med en månedlig innbetaling på 1/12 av beløpet. Etter sluttoppgjør i juni 2024, vil ista utarbeide en plan som viser det månedlige a-kontobeløpet som hver enkelt leilighet bør betale for fyringssesongen 2024/2025.

Styret har mottatt flere henvendelser angående muligheten til å sjekke sitt eget varmeforbruk på nettet. Dette innebærer opprettelse av over 160 brukerkontoer i Ista sin bruker-portal, noe som er en omfattende oppgave. Styret har fått beskjed om at brukerkontoene er nesten klare, og at disse vil bli aktivert i løpet av kort tid. Alle beboere vil motta skriftlig informasjon om brukerkontoer og påloggingsinformasjon i postkassen.

Utført vedlikeholdsarbeid i perioden

I tillegg til at det har vært mange uforutsette kostnader relatert til renoveringsprosjektet, har borettslaget løpende store utgifter til å utbedre ulike skader i tillegg til det ordinære vedlikeholdet av borettslaget. Styret så det som helt nødvendig å innføre mer restriktiv praksis rundt vedlikeholdsansvar for å begrense kostnadene for borettslaget. Dette betyr i praksis at beboere selv må dekke kostnader for skader, feil og mangler relatert til andelseiernes vedlikeholdsplikt.

I løpet av høsten 2023 har styret hatt møter med flere leverandører for å drøfte utgiftene til borettslaget, vedlikeholdsrutiner og mulige måter å redusere kostnader på der det er nødvendig.

Den største utgiften for vedlikehold var utskifting av ventilasjonsvifter i alle rekkehus. Alle rekkehus fikk installert ny type EC vifte og skiftet ut ventilasjonskanaler. Den nye EC viften krever at det brukes kjøkkenhetter uten motor, og det ble derfor samtidig montert nye kjøkkenhetter for alle rekkehus. Ventilasjon må ikke slås av og det er avgjørende at beboerne bruker ventilasjonen riktig for å unngå nye fuktskader og forebygge sopputbrudd.

Under installering av varmestyringen ble alle rustne radiatorer og rør byttet ut. Dette var en uunngåelig ekstrakostnad for å forhindre potensielle vannskader i borettslaget.

Det har lenge vært kjent i borettslaget at flere rekkehus har store fuktproblemer på loftet. Et konsulentfirma ble engasjert for å undersøke årsakene og foreslå løsninger for å forbedre situasjonen. Dessverre oppsto det nye tilfeller av fukt etter at flere rekkehus ble renovert. Disse større prosjektene krever en betydelig del av vedlikeholdsbudsjettet og følges nøye opp.

Under renoveringen ble det også oppdaget flere tilfeller der beboerne i rekkehusene hadde utført baderomsrenoveringer uten å installere dampsperrer. Dette har enten bidratt til eller utgjort en potensiell risiko for fuktskader over lang tid. Andelseierne dette gjaldt har sørget for å utbedre dette.

I lang tid har borettslaget hatt betydelige forsikringskostnader som følge av dårlig stand på flere av baderommene. I løpet av 2023 hadde styret flere saker å håndtere der både større og mindre vannskader hadde oppstått på grunn av mangelfullt vedlikehold, slitasje på baderommene, dårlig utført renovering eller feil bruk av baderommene. Alle beboerne som var berørt av dette, har blitt pålagt å rette opp i feilene. Dette viser at dette er et stort problem i borettslaget som må løses så snart som mulig. Baderomsrenovering er en betydelig kostnad, og med tanke på den allerede høye fellesgjelden vurderer styret alternativer for veien videre. Dette vil bli arbeidet videre med i løpet av 2024.

Påbygg og tilbygg for rekkehusene

Styret brukte mye av sin tid i 2023 på å gå grundig gjennom utbyggingssaken. En omfattende gjennomgang av saken avdekket at det manglet vedtak angående utbyggingssaken, noe som var

avgjørende for å kunne bygge ut rekkehusene. På generalforsamlingen den 14.11.2023 ble utbyggingsplanen vedtatt med kvalifisert flertall, og per nå er det blitt bygd 5 påbygg. Alle beboerne som bygget ut aksepterte administrasjonsgebyret på kr 59 652. Styret arbeider fortsatt med krav fra en av beboerne om kompensasjon for besparelser borettslaget formentlig har hatt for rekkehus med påbygg.

GRØNT

Borettslaget har gjennomgått omfattende renovering over flere år, noe som har gjort det utfordrende å opprettholde og ta vare på de grønne områdene rundt i borettslaget. Det ble gjennomført to vellykkede dugnader i 2023, hvor beboerne bidro med mye innsats for å forbedre de grønne områdene. Det er imidlertid fortsatt mye potensial for forbedring, men dette vil kreve betydelige kostnader. Det må tas en vurdering av hvilke tiltak som skal gjennomføres etter at renoveringen er fullført.

Grendehus Øst

Dessverre har det vært begrenset aktivitet i Grendehuset, og dette resulterte i betydelige tap for borettslaget i løpet av 2023. Det er flere årsaker til dette. Tidlig i 2023 økte styret leieprisen til 4000 kr (2000 kr for beboere i borettslaget), noe som mange kan oppleve som høyt. Den generelle økonomiske situasjonen i landet, med stadig økende priser, fører til at det er mindre interesse for å bruke penger på fester og arrangementer. I tillegg er Grendehuset kun tilgjengelig for utleie i helgene, da det brukes av DVS på hverdager.

For å begrense tapene har styret vedtatt å midlertidig avslutte ansettelsesforholdet til administrering av Grendehuset. Etter at renoveringen er ferdig, er det også planlagt å åpne for utleie på hverdager. Styret vurderer situasjonen fortløpende.

Trafikk, parkering og ladeplasser for el-biler

Borettslaget har i alt 56 parkeringsplasser til utleie på utearealene. Det er fortsatt 5 ledige plasser ved nedre tun og 3 ledige plasser mellom 64-65, 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.

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 styret. 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.

Fra høsten 2022 ble det lagt opp infrastruktur for ladebokser på alle parkeringsplasser under blokkene. Dette åpnet for at beboere kan kjøpe ladeboks og bestille strøabonnement. Styret har vedtatt at det kan brukes Easee ladere og Lysglimt elektro AS utfører arbeid. Styret har i 2022 signert avtale med PlugPay for administrering av individuell betaling av strøm for billading.

Antallet elbillplasser har økt fra 33 i 2022 til 49 i 2023. Ifølge informasjon fra PlugPay har 39 andelseiere fått individuelle elbilladere. Borettslaget har fremdeles 10 gamle elbilladere som ikke kan kobles til individuell måling av strøm. Andelseierne som bruker disse laderne, betaler en fast sum som ble økt fra kr 200 til kr 400 i løpet av 2023 for å gjenspeile de reelle strømutgiftene for garasjene. Det er ønskelig å avvike fra denne løsningen og legge til rette for at alle kan betale for sitt faktiske forbruk.

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 2023 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.

Det ble også benyttet mer elektronisk kommunikasjon for å formidle viktig informasjon til beboerne. Spesielt i tilfeller der det haster. Styret har nylig også mottatt flere henvendelser fra beboere som ønsker å motta informasjon elektronisk på grunn av reiser eller fordi de foretrekker å ha all kommunikasjon tilgjengelig elektronisk. Det er mer miljøvennlig og tids- og kostnadsbesparende for styret at mest mulig informasjon kan foregå elektronisk. Derfor oppfordrer styret alle beboere til å registrere seg som mottakere av elektronisk kommunikasjon på Min side hos USBL (<https://usbl.bbl.no/minside/profil>) og å oppdatere sin kontaktinformasjon.

Samtidig anerkjenner styret behovet for å imøtekomme beboere som av ulike årsaker foretrekker å motta all kommunikasjon på papir. De som har gitt beskjed til styret om dette eller har registrert preferansen i USBL-portalen, vil fortsatt motta informasjonen via postkassen som tidligere.

TV og internett

Det er installert Eurdocis 3.1 i alle boligene. Dette gi raskere internett og bedre stabilitet.

Borettslaget har FLEX avtale med Telia som gir beboerne muligheten til å velge mellom tre alternativer: kun TV, kun bredbånd eller både TV og bredbånd. Endringer kan gjøres ved å logge inn på Telia.no.

Styrets planer for 2024

Økonomi - fortsette med tiltak og identifisere besparingsmuligheter
Renovering – ferdigsstilling og håndtering av resten av reklamasjoner
Husbanken – undersøke muligheter for refinansiering med lavere rente
Store reklamasjonssaker: Ferdigstille disse; LUNOS og varmestyring REZBUILD
Fuktproblemer i rekkehus – utbedring
Bedre digital løsning for å effektivisere styrets arbeid/kommunikasjon

Avsluttende kommentarer fra styret

2023 har arbeidsmessig vært et svært krevende år for styret. Året har vært preget av komplekse klagesaker som manglende vedtak for utbygging og refusjon for balansert ventilasjon. Samtidig arvet styret flere vanskelige reklamasjonssaker, f.eks. varmestyring i REZBUILD og LUNOS.

Den økonomiske belastningen grunnet økte priser og den betydelige fellesgjelden har vært et stort sjokk for mange beboere, og det er noe styret deler bekymringene for. Styret arbeider hardt for å finne muligheter for kostnadsbesparelser og alternative løsninger som kan bidra til å stabilisere situasjonen.

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

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Bertramjordet Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/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 i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. 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 generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 19:00 - Bertramjordet 25 (Grendehus Øst)

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

