Bertramjordet 27, 1251 OSLO



PROPR.NO

Selger
Barbara Reite
41087339

Prisantydning
4 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 191 Bnr. 94 Andelsnr. 120

Lekkert rekkehus over 2 plan | To solrike terrasser | 3 gode soverom | Garasje | Familievennlig

PRISANTYDNING
kr 4 200 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 1 124 044 kr

TOTALPRIS
kr 5 324 044 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 50 655 kr

FELLESKOST/MND
kr 11 051 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
106kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
28 100kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1987



Velkommen til Bertramjordet 27! Et lekkert og innholdsrikt rekkehus over 2 plan



Vinduer, isolasjon, tak, dører og Lunos ventilasjonssystem er nytt i 2024



Her bor dere grønt og skjermet med svært gode solforhold

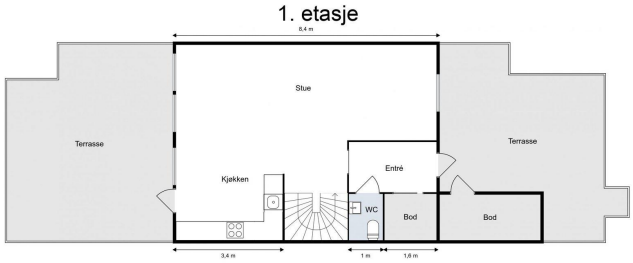


Ved inngangspartiet har dere en utvendig bod på 5m². I tillegg følger det garasjeplass i felles anlegg.



Eiendommen ligger attraktivt og naturnært til, med nærhet til barnehage, skoler og matbutikk.

Bertramjordet 27, 1251 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

1.etasje - Dagens planløsning



Stuen fremstår som et luftig og svært innbydende oppholdsrom, der store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys





Store vindusflater som gir rikelig med lys og utgang til terrasse



Kjøkkenet har profilerte fronter, takhøye skap og mørk benkeplate med nedfelt kum i stål.



Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en romslig terrasse



Den åpne planløsningen gir tydelige soner for både spisebord og sofagruppe, og rommet er enkelt å møblere etter behov



Her er det tilrettelagt for mange hyggelige stunder innendørs







Gjestevennlig og praktisk toalettrom i 1. etasje



Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme er inkludert i felleskostnader



Entré med flislagt gulv og romslig bod/ skyvedørsgarderobe



Med uteplass på begge sider av boligen er du sikret sol fra morgen til kveld.

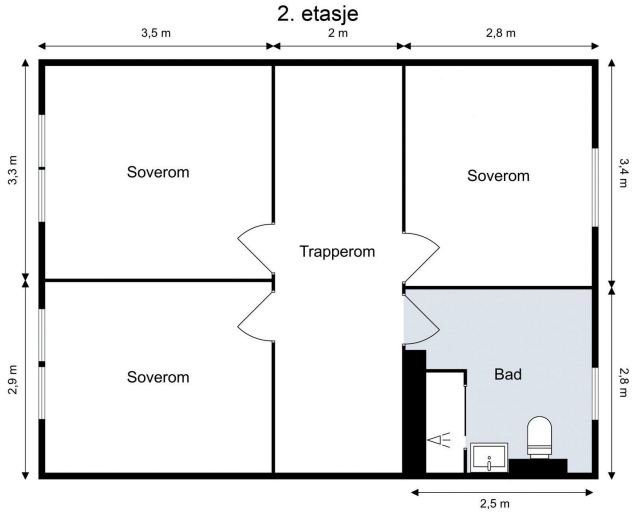


Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en romslig terrasse



God plass til utemøblement og grill

Bertramjordet 27, 1251 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

2.etasje - Dagens planløsning



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap



Soverom 1



Soverom 2 og 3 er også av god størrelse med plass til seng, nattbord og annet ønskelig møblement





Soverom 3 - Vinduer, isolasjon, tak, dører og Lunos ventilasjonssystem er nytt i 2024



Bad av generøs størrelse, perfekt for barnefamilier. Opplegg og plass til vaskemaskin.



Innredning bestående av vegghengt servantskap, vegghengt toalett, samt sone for dusj.



Boligen har en familievennlig planløsning med tre soverom og bad samlet i samme etasje



Hall - 2. etg



Et trivelig og barnevennlig nabolag er rammen rundt selve boligen.



Det medfølger 1 garasjeplass. Det er mulighet å leie parkeringsplasser utendørs





Kort vei til Holmlia Senter og toget



Perfekte rammer for hyggelige selskaper og rolig morgenkaffer- Velkommen hjem!

Om boligen

Vi ønsker deg velkommen til Bertramjordet 27!

Drømmer dere om et familievennlig rekkehus over 2 plan med gode rom, privat garasjeplass og et herlig uterom? Da må dere ta en titt her! Rekkehuset fremstår med stilrene farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Første etasje byr på en stor og sosial sone med både stue og kjøkken med utgang til terrasse. Her er det hyggelig å invitere venner og familie til hyggelige stunder og andre sosiale sammenkomster. I boligens andre etasje finner du tre gode soverom - alt tilrettelagt for en god natts søvn. Rekkehuset har en ellers attraktiv beliggenhet på rolige Åsbråten - perfekt for dere som ønsker nærhet til både by og natur.

Kvaliteter verdt å merke seg:
- Familievennlig rekkehus over 2 plan
- 3 gode soverom
- 2 bad
- Stor & sosial stue
- Kjøkken m/utgang til terrasse
- Fjernvarme a-konto
- Nylig utvendig oppgradert: Vinduer, isolasjon, tak og ventilasjonssystem og dører nytt i 2024
- Herlig uterom
- Privat garasje
- Nærhet til by & mark

Beliggenhet

Beliggenheten er naturnær, barnevennlig og attraktiv, med nærhet til busstopp, matbutikk og barnehage, samt kort vei til badeplasser og idylliske turområder.

Annet

Arealbeskrivelse
BRA-i:
2. etasje: 53 kvm Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3
1. etasje: 53 kvm Kjøkken, stue, toalettrom, bod, trapperom, entré
BRA-e:
1. etasje: 5 kvm Utvendig bod
TBA:
1. etasje: 59 kvm

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer
Avdrag og renter på lån, a konto Ista (fjernvarme), kabel TV/Bredbånd, kommunale avgifter, strøing/ måking og andre felles vaktmestertjenester , felles sparing mm.
Neste endring: 01.01.2027 kr 11 082

Omkostninger

kr 4 200 000,- (Prisantydning)
kr 1 124 044,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 8 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 6 725,- (Forkjøpsrettsgebyr kjøper utlegg)
---
kr 16 715,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 5 340 759,- (Totalpris inkl omkostninger)

prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Matrikkelinformasjon

Kommunenr: 301
Gårdsnr: 191
Bruksnr: 94
Borettslag-navn: Bertramjordet Borettslag
Borettslag-orgnummer: 950634863
Borettslag-andelsnummer: 120

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Omkostninger

4 200 000 kr (Prisantydning)
1 124 044 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 324 044 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

5 333 734 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Andel rekkehus

Bertramjordet 27, 1251 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 94

Andelsnummer 120

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 24.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1734 **Referansenummer:** ME7697

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1987. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2025.

Andel rekkehus - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

En nordvendt terrasse av trekonstruksjoner på ca. 32,6 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,90 m.

En sydvendt platting ved inngangsparti på ca. 26 m².

- Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

Rekkehus bygget i 1987. Bygningen er fundamentert med betong til stedlige masser. Ringmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon, tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

2. etasje: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i gangen ble målt til til: 2,38 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,39 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering ved åpning av vindu. Oppvarming via radiator.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

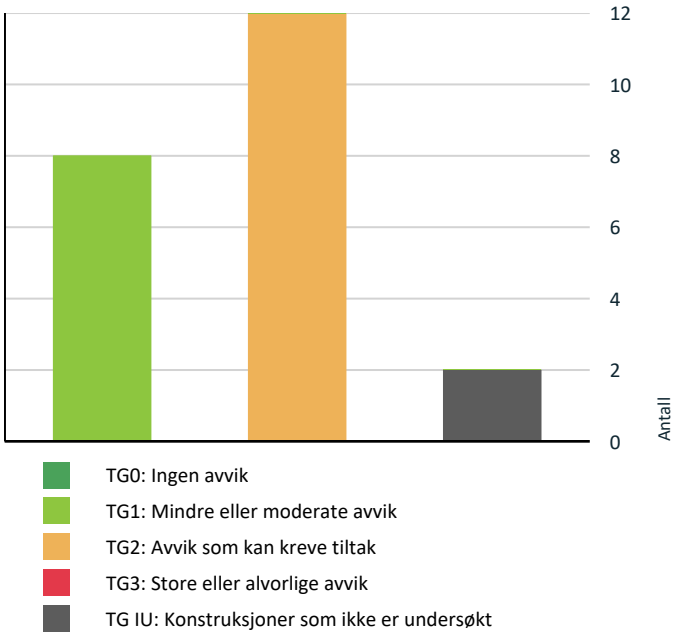
Andel rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Uten godkjente tegninger er det ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Eventuelle bruksendringer er ikke verifisert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 2. etasje > og bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > og bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > og bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > og bad > Ventilasjon	Gå til side
	Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andel rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > og bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > og bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDEL REKKEHUS



Byggeår
1987

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2023.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En nordvendt terrasse av trekonstruksjoner på ca. 32,6 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,90 m.

En sydvendt platting ved inngangsparti på ca. 26 m².

- Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

En utvendig trapp av trekonstruksjoner med adkomst ned fra terrasse.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rekkehus bygget i 1987. Bygningen er fundamentert med betong til stedlige masser. Ringmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon, tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

2. etasje: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i gangen ble målt til til: 2,38 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,39 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe uferdig arbeid på vegg med sparkel. Det er glipper i gulvskjøter, samt svelling og noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med modernisering/oppussing.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er målt i gang 2. etasje, stuen, kjøkken og soverom. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag og betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner. Åpnetrinn mellom etasje. Rekkverk i trekonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

VÅTROM

2. ETASJE > OG BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering ved åpning av vindu. Oppvarming via radiator.

2. ETASJE > OG BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > OG BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > OG BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > OG BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

2. ETASJE > OG BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå en bedre tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

2. ETASJE > OG BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svelling i nedre kant av skapfronter og i sokkel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre svelling i nedre kant av skapfronter og sokkel, for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og forringelse av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1987 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

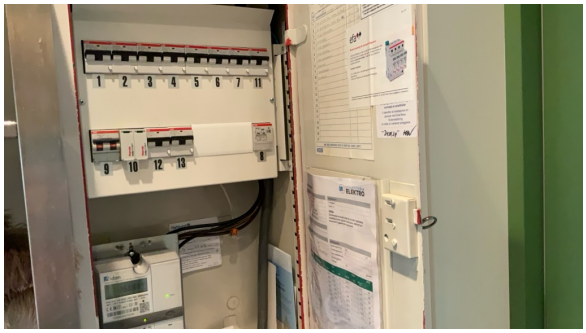
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

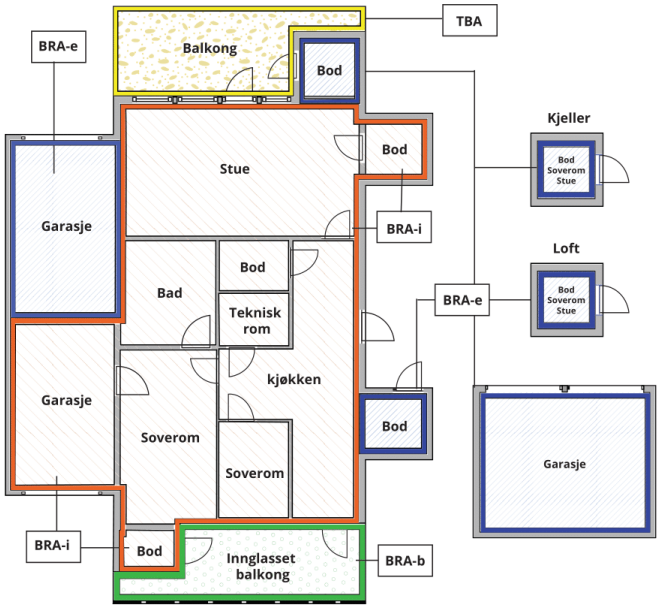
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andel rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	53			53	
1. etasje	53	5		58	59
SUM	**106**	**5**			**59**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, 3 soverom, og bad		
1. etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, og stue	Bod	

Kommentar

En utebod på ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Uten godkjente tegninger er det ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Eventuelle bruksendringer er ikke verifisert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Barbara Reite	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	94		0	36407.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bertramjordet 27, 1251 OSLO

Hjemmelshaver
BERTRAMJORDET BORETTSLAG. Org.nr. 950634863

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Bertramjordet Borettslag	950634863		BOLIGBYGGELAGET USBL	Barbara Andreia Gaspar Andrade Reite

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
120

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke utfylt da kunde skal selge boligen selv.

Egenerklæring

Bertramjordet 27, 1251 OSLO

25 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bertramjordet 27	Bertramjordet 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

25.06.2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden hele tiden siden overtakelse

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Reite, Barbara Andreia Gaspar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fasaden ble oppgradert som del av den utvendige totalrehabiliteringen i 2024, ferdigstilt i mai 2024.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borettslaget

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Store utbedringer i regi av borettslaget; Nye lamper + stikk ute, ny ventilasjon av type Lunos 2024.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

i regi av borettslaget

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny ventilasjon i alle rom LUNOS

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

regi av borettslaget

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Selger har hørt at det kan bli aktuelt med betongarbeider i garasjeanlegget, men kjenner ikke til endelige vedtak, omfang, tidspunkt eller eventuelle kostnadsmessige konsekvenser. Det kan generelt heller ikke utelukkes at fremtidig vedlikehold eller andre prosjekter i borettslaget kan påvirke felleskostnader eller andre felles utgifter.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22658620

Egenerklæringsskjema

Name	Date
BARBARA ANDREIA GASPAR ANDRADE REITE	**2026-05-25**

Identification

BARBARA ANDREIA GASPAR ANDRADE REITE

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

BARBARA ANDREIA GASPAR ANDRADE REITE	25/05-2026 06:28:45	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 120 i BERTRAMJORDET BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 950634863

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.05.2026 kl. 14.17
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.05.2026 kl. 14.06

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1026523-1/200 01.09.2025 22:56 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 3 700 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
REITE BARBARA ANDREIA GASPAR ANDRADE
FØDT: 02.08.1980 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159921-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Vedtekter

for

Bertramjordet Borettslag org nr 950 634 863

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. mai 1982, med senere endringer og sist endret den 21. september 2017

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Bertramjordet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen, som en erstatning for balkong, og får å redusere innsyn.

En forutsetning er at den eksklusive bruksretten ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne. Det kan, hver for seg eller samlet, ikke etableres ordninger som legger beslag på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 VALGKOMITÉ

(1) Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer som innstiller styrekandidater til valg. Valgkomiteen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere.

(2) Valgkomiteens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges.

(3) Valgkomiteen skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteen konstituerer seg selv.

10 GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om

noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bertramjordet borettslag
Tirsdag 14.04.2025 -Bertramjordet 25 (Grendehuset Øst)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak: Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Eva Johanne Johnsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak: Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 64
Antall fremlagte fullmakter: 28
Totalt: 92

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styrehonorar på 470.000,- godkjennes.
Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Document ID: b2c45849-84e9-495c-a39f-e8dc25795d14

5. Andre saker

5.1 Innsyn i regnskapet

Forslag til vedtak: overskudd Bes refundert til beboerne
Vedtak: Sak ble trukket for behandling

5.2 Opprettelse av grøntkomité i borettslaget

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

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at:
a. Styret fremlegger samlet kostnad for bytte av porttelefoner i B20–B23, med tydelig beregningsgrunnlag i tråd med borettslagsloven § 8-9, punkt 6.

b. Styret redegjør for hvilken beslutningsmyndighet de har, og om tiltaket faller innenfor styrets kompetanse eller krever generalforsamlingens godkjenning.

Vedtak: Tatt til orientering

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag vedtar at:

a. Styret umiddelbart tilbakebetaler depositum til andelseier i tråd med avtale og tidligere inspeksjon.

b. Generalforsamlingen understreker at styret skal sikre forutsigbar og profesjonell behandling av andelseiere, og at unødvendig forsinkelse eller urettmessig tilbakeholdelse av midler ikke aksepteres..

Vedtak: Sak trukket av innsender

5.5 Vedlikehold av bod ved Bertramjordet 18

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag vedtar at:

a. Styret skal sørge for at uteboden tilknyttet andelen i Bertramjordet 18 blir vasket og malt på lik linje med øvrige boder i borettslaget, senest høsten 2026.

b. Styret skal sørge for at postkassen tilknyttet andelen i Bertramjordet 18 blir byttet ut på lik linje med øvrige postkasser i borettslaget, senest høsten 2026.

c. Generalforsamlingen legger til grunn at vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse skal gjennomføres likt for alle andeler, og ikke kan brukes som reaksjon i konflikter mellom styret og en andelseier.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

5.6 Orienteringssak – Eksklusiv bruksrett til fellesarealer

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse om eksklusiv bruksrett til fellesarealer til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

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

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

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.
Det ble avgitt 42 stemmer mot forslaget og 41 stemmer for.

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag vedtar at:

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

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.
Det ble avgitt 44 stemmer mot forslaget og 35 stemmer for forslaget.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak: Hadi Ghalegolabi ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak: Kim Helgesen, Marianna Alknes og Izabella Mouritzen ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak: Samiha Nejmi og Geir Hollingen ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling

Vedtak: Styreleder ble gitt anledning til å delta på vegne av borettslaget.

6.5 Valg av valgkomité

Vedtak: Dragana Kovacevic, Ashraf Jamal Al-Khadra, Marina Dragonetti og Thomas Asp ble valgt for 1 år.

2026-04-17 11:28:07

Aleksander H Wærenskjold

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-2690136

2026-04-20 07:40:01

Eva Johanne Johnsen

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-77296

signatures verified by limeD

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bertramjordet Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 19:00 - Bertramjordet 25 (Grendehus Øst).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

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

Vedtak:
Valgt ble: Eva Johanne Johnsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 64
Antall fremlagte fullmakter: 18

Totalt: 82

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetning ble fremlagt på generalforsamlingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding (styrets arbeid) 2024

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr. 420.000,- godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 420.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017

Forslag til vedtak:

Teksten i husordensreglene
«*Oppbygget terrasse på inntil 15 m2, maks. 50 cm over terreng*»
endres til
«*Oppbygget terrasse på inntil 25 m2, maks. 50 cm over terreng Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.*»

Teksten i punktet

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

endres til

«*Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.*».

Vedtak:
Flertallskrav: 2/3

Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 44
Antall stemmer mot: 31
Antall blanke stemme: 5

5.2 Sak vedrørende terrasse

Forslag til vedtak:
Jeg ønsker å få beholde terrasse på 23 m2 slik den står, og å få bygge rekkverk rundt etter TEK17 og som tilfredsstiller regler for disponering av fellesområder. Jeg vil samtidig rette spørsmål om søknadsplikt, hvilke krav som gjelder og innhente evt nødvendige tillatelser hos PBE mht terasse og plan om rekkverk.

Vedtak:

Saken ble trukket før generalforsamlingen og derfor ikke behandlet.

5.3 Drivhus

Forslag til vedtak:
Vi håper at både styret og andre beboere vil støtte oss i å drive en produktiv og bærekraftig hobby som kan bidra til trivsel og utveksling av erfaringer og kunnskap med en rekke beboere som interesserer seg for dyrking av både frukt, grønnsaker og blomster.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 54
Antall stemmer mot: 21
Antall blanke stemme: 2

5.4 Individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) – sak 5.4a), 5.4b) og 5.4c)

Forslag til vedtak:
Borettslaget inngår avtale med USBL om etablering av IN-ordning

- Åpne to ganger i året for store nedbetalinger
- hvis det kommer med store kostnader, vurdere å ha minimum beløp, eller en liten "additional" kostnad for de som vil det

Generalforsamlingen vedtar å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for borettslaget, forutsatt at dette godkjennes av långiver. Styret får fullmakt til å:

1. Forhandle med långiver om etablering av IN-ordning.
2. Utarbeide nødvendige retningslinjer for implementering.
3. Informere beboerne om praktisk gjennomføring. Vi ber generalforsamlingen stemme over dette forslaget.

Vedtak:

Det ble vedtatt å etablere IN-ordning.
Det ble avgitt 45 stemmer for og 32 stemmer mot.

Det ble presisert i generalforsamlingen at vedtaket gjelder IN-ordning på ett lån, "det store lånet", som per dags dato har lånenummer 98208274562 og en størrelse på 107.600.000,-

5.5 Sykkelboden

Forslag til vedtak:
Få tilbake Sykkelboden våres. De på Nedre tun har hatt sykkelbod i flere år.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Husdyr

Forslag til vedtak:
Søke om å få lov å ha husdyr!

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.7 Parkeringsregler

Forslag til vedtak:
Jeg ønsker at forsamlingen stemmer over endringer på parkeringsregler som bli innført i høst 2024. Beboerne fra Bertramjordet Borettslaget må kunne parkere opp til 2 timer daglig på ledige Parkeringsplasser. Det må finnes en løsning, helst uten å melde om i appen og uten å leie, betale eller be om godkjennelse fra styret eller parkeringsvakter. Videre skal det blir slutt på den 7 dagers karanteneregel.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.8 Individuell måling av varmt vann

Forslag til vedtak:
Rekkehusene 44-56 får tilbakebetalt forskjellen mellom tilsvarende leilighet (Lunos eller balansert) og ens egen leilighet.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.9 Refusjon balansert ventilasjon

Forslag til vedtak:
Vi forventer at styret tilbakebetaler den resterende delen av refusjonsbeløpet og annullerer den kontrakten vi ble tvunget til å signere.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges én eller to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 3)

Vedtak:
Valgt ble: Simona Bernotaite for 2 år.
Valgt ble: Øzgur Kahvci for 2år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Samiha Nejmi for 1 år.
Valgt ble: Izabella Agnieszka Adamska Mouritzen for 1 år.
Valgt ble: Eva Johanne Johnsen for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Styret velger selv delegat.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble:

Dragana Kovacevic
Ashraf Jamal Al-Khadra
Marina Dragonetti

Nytt styre består av:

Styreleder: Heidi Sønsthagen
Styremedlem: Mariiana Evgenieva Alknes
Styremedlem: Simona Bernotaite
Styremedlem: Øzgur Kahvci
Varamedlem: Samiha Nejmi
Varamedlem: Izabella Agnieszka Adamska Mouritzen
Varamedlem: Eva Johanne Johnsen

Protokoll for Bertramjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Eva Johanne Johnsen (sign.)	09.04.2025

Husordensregler for Bertramjordet borettslag

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamling, og kan bare endres av en ny generalforsamling.

Borettslaget har en del utfyllende regler og veiledninger gitt av styret. Disse finnes på borettslagets nettside, www.bertramjordet.no, og er et supplement til husordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Barn skal ikke bruke oppgangene som lekeplass.

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200 - 0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging og lignende skal alltid naboene varsles. Arbeid som ikke er varslet kan kreves stanset.

Denne type arbeid tillates i følgende tidsrom:

- Hverdager klokken 0700 – 2000
- Lørdager 09.00 – 18.00
- Søn- og helligdager klokken 1300 – 1800

På søn- og helligdager må virksomheten likevel under ingen omstendighet komme i konflikt med Lov om helligdager og helligdagsfred – § 3 Helligdagsfred: «På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.»

3. Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget
- at boligen er utstyrt med godkjent røykvarsler og brannslukningsapparat
- at avtrekksventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- straks å melde fra til Servicesentralen eller styret hvis det oppstår vannlekkasjer

- straks å melde fra til Servicesentralen eller styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongrekkverket.
- at balkonger eller annet uteareal beboeren disponerer ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

4. Grilling

Kullgrill er tillatt i rekkehusene. På balkonger kan det bare brukes elektrisk eller gassgrill.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Oslo kommunes regler for kildesortering av søppel skal følges. Spesialavfall og større gjenstander skal leveres på en av kommunens gjenbruksstasjoner, for eksempel Grønmo, eventuelt når det foretas innsamling av grovsøppel vår og høst. Avfall og gjenstander skal ikke settes utenfor søppelinnkastene.

Hageavfall skal deponeres på egen merket plass ved siden av parkeringsplassen på Nedre tun.

Av hensyn til brannsikkerheten skal fellesarealene holdes frie for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan imidlertid plasseres inne på angitte plasser i oppgangene. På parkeringsplassen i fellesgarasjene er det, i tillegg til motorkjøretøy, tillatt å plassere 1 sett bildekk og 1 takstativ. Elektrisk sykkel regnes, i denne sammenheng, som motorkjøretøy.

Kun mindre bilreparasjoner er tillatt i garasjene. Større arbeider, som innebærer sveising, sliping, lakkering og lignende er ikke tillatt.

6. Kjøring og parkering

Kjøring inne i borettslaget skal skje i gangfart. Bare nødvendig kjøring er tillatt. Med nødvendig kjøring menes transport for av- og pålessing av tyngre gjenstander og transport av bevegelseshemmede. Hvis det av er nødvendig å parkere et motorkjøretøy inne på tunet i mer enn 20 minutter, uten at det er synlig aktivitet med av- eller pålessing, må det innhentes parkeringsbevis fra styret eller Servicesentralen.

Noen av parkeringsplassene i fellesgarasjene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass i fellesgarasjene. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass.

Andelseiere som er berettiget til ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Andelseier betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget så lenge lover og forskrifter på området blir fulgt, og hvis det ikke skjer til alvorlig sjenanse for naboene.

8. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til generalforsamling 2025

Bertramjordet borettslag

Mandag 7. april 2025 kl.19.00

Bertramjordet 25 (Grendehus Øst)

Stemmesedler deles ut ved registrering.

Registrering skjer fra 18.20 til 18:50

BERTRAMJORDET
BORETTSLAG

usbl
For deg og ditt hjem

Innkalling til ordinær generalforsamling

Mandag 7. april 2025 kl. 19.00

Saksliste:

1. **Konstituering**
    - 1.1. Valg av møteleder
    - 1.2. Valg av sekretær
    - 1.3. Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
    - 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
    - 1.5. Godkjenning av innkalling
    - 1.6. Godkjenning av saksliste
2. **Godkjenning av årsregnskap 2024**
3. **Årsmelding (styrets arbeid) for 2024**
4. **Godtgjørelse til styret**
5. **Andre saker**
    - 5.1. Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017
    - 5.2. Sak vedrørende terrasse
    - 5.3. Drivhus
    - 5.4. Individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) – sak 5.4a), 5.4b) og 5.4c)
    - 5.5. Sykkelboden
    - 5.6. Husdyr
    - 5.7. Parkeringsregler
    - 5.8. Individuell måling av varmt vann
    - 5.9. Refusjon balansert ventilasjon
6. **Valg**
    - 6.1. Valg av medlemmer til styret
    - 6.2. Valg av varamedlemmer til styret
    - 6.3. Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025 kl 18
    - 6.4. Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetning fremlegges på generalforsamlingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak
Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Sak 3: Årsmelding 2024

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak
Årsmeldingen tas til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Ordinært styrehonorar foreslås uendret fra forrige periode med kr 420.000. Honorar kr 190.000 til ekstern styreleder videreføres med løpende utbetaling i den perioden arbeidet utføres.

Forslag til vedtak
Styrehonorar på kr. 420 000 godkjennes.

Sak 5: Innkomne forslag

5.1 Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017

Forslagsstiller: Thomas Dessau Arp

Beskrivelse

Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017

Bakgrunn:

Da teksten ble vedtatt på generalforsamlingen i 2017 var det for å sikre at det var rettslig dekning for at styret faktisk har mulighet for å justere hagegrensene, hvis det oppstår behov for det av sikkerhets- eller utviklingsmessige årsaker. Teksten er ment som et styringsredskap for borettslaget, der styret tar utgangspunkt i disse for å ta avgjørelser om uteplass.

Dessverre er ikke teksten tilpasset virkeligheten.

200 tegn er for kort til å få plass til argumentasjonen. Se vedlagte fil bakerst i innkallingen for detaljer (Vedlegg 1).

Forslag til vedtak

Teksten i husordensreglene

«***Oppbygget terrasse på inntil 15 m2, maks. 50 cm over terreng***»

endres til

«***Oppbygget terrasse på inntil 25 m2, maks. 50 cm over terreng***

Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.»

Teksten i punktet

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

endres til

«***Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.***».

Styrets innstilling

Bakgrunn og hjemmelsgrunnlag

Styret redegjorde for deler av saksbildet i Bertramposten oktober 2024. Innhold relevant for innmeldt sak gjengis i det følgende.

Hovedregelen i Borettslagslovens § 5-1 er at den som eier en andel i et borettslag har en borett som gir vedkommende eksklusiv borett til en leilighet, og rett til å benytte fellesarealer ute og inne. Det vil altså si at alle andelseiere i utgangspunktet har samme rett til å benytte borettslagets fellesarealer ute og inne. Bertramjordet har sammenfallende regel i vedtektenes §4-1 (1).

Videre er det et ufravikelig krav i Borettslagslovens §5-11 (1) at ingen vedtak må innebære en urimelig forskjellsbehandling av ulike grupper andelseiere. Bertramjordet har sammenfallende regel i vedtektenes §11-3. Relevant for innmeldt sak vil «ulike grupper» av andelseiere for Bertramjordets vedkommende kunne være eksempelvis andelseiere i blokk kontra andelseiere i rekkehus, men også andelseiere innbyrdes mellom rekkehusene ettersom fellesområdene rundt de forskjellige rekkehusene har ulik beskaffenhet som skrånende tomt, varierende størrelse på areal det er mulig å gi eksklusiv bruksrett til og lignende.

I enkelte tilfeller kan det ved stiftelse av borettslag være slik at det i byggeplanen etableres ordninger der eksempelvis andelseierne i 1. etasjes leiligheter gis eksklusiv bruksrett til et bestemt grunnareal og at dette så vedtektsfestes ved etablering av borettslaget. En slik ordning ble ikke etablert ved stiftelse av Bertramjordet borettslag. Først i ekstraordinær generalforsamling (EOG) 21. september 2017 vedtok borettslaget å endre vedtektenes punkt 4 slik at man skulle få juridisk forankring av

andelseieres eksklusive bruksrett til deler av borettslagets fellesareal ved å implementere følgende regel;

> *§4-1 (6) Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en erstatning for balkong, og for å redusere innsyn.*
>
> *En forutsetning er at den eksklusive bruksretten ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne. Det kan, hver for seg eller samlet, ikke etableres ordninger som legger beslag på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.*

Før dette tidspunktet forelå det altså ingen juridisk forankring for den bruken av fellesområder som eventuelt var etablert i borettslaget. Dette fremgår også av ordlyden i innkalling til EOG 21. september 2017 som sier at «Dette har aldri vært vedtektsfestet».

I EOG 4. desember 2018 vedtok borettslaget videre «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett». I forkant av denne EOG hadde styret sommeren 2018 distribuert utkast til disse reglene i Bertramposten, slik at alle beboere kunne komme med innspill til ordlyd og innhold. Ifølge innkallingen til EOG 4. desember 2018 mottok ikke styret noen innspill, hvilket tyder på en unison enighet blant beboerne om innholdet og ordlyden i reglene som skulle tas opp til behandling i EOG 4. desember 2018.

I perioden mellom EOG 21. september 2017 og EOG 4. desember 2018 hadde styret i borettslaget utstrakt dialog med advokat om det foreslåtte innholdet i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett». Ifølge e-post-korrespondanse med advokat i USBL 3. juni 2018 fremgår det at styret har hentet inspirasjon til ordlyden fra Hallagerbakken borettslag, hvilket tyder på at Bertramjordet har ønsket å legge seg på linje med andre borettslag på Holmlia.

Oppsummert er sittende styres oppfatning at det synes som om det ble gjort svært grundig arbeid i forkant av at forslag til disse reglene ble lagt frem for andelseierne i EOG 4. desember 2018.

Parallelt med det generelle arbeidet rundt regler for disponering av fellesområdene i 2018, engasjerte styret samtidig advokat i forbindelse med en helt konkret sak vedrørende disponering av fellesområder for Bertramjordet 3. I brev av 25. oktober 2018 fra Advokatkontoret i USBL fremkommer det momenter som

- at det synes å foreligge grunnleggende og manglende forståelse av hva det vil si å disponere arealer på borettslagets eiendom/tomt
- at andelseier synes å ha tatt seg til rette på borettslagets eiendom
- at selv om man har disponert over et område i lengre tid, så vil det ikke være noe rettslig holdbart argument
- at det per i dag ikke skulle være noe som tilsier at styret vil akseptere at andelseier beholder det utbygde arealet som ved ren selvtekt er lagt inn som eget bruksområde

Videre fremkommer det

- Styret vil ha en gjennomgang av alle tilsvarende saker i borettslaget for å kartlegge om det er behov for andre justeringer tilsvarende slik det nå er fremsatt krav om for andelseier i Bertramjordet 3. Dette for å ivareta en likebehandling internt i den grad det skulle være behov for dette.

I e-post av 5. desember 2018, altså dagen etter at EOG har behandlet saken om «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett», skriver advokat Knut Sannem i USBL til styret at

- Når det gjelder videre håndtering kan det kanskje være en tanke å se på alle tomtesakene som vil avvike fra de vedtatte regler. Ta disse konkret opp på generalforsamlingen til våren med forslag hvordan disse helt konkret kan løses med bakgrunn i at disse vil kunne gå utover den norm som fremgikk av de reglene som i går ble vedtatt. Da vil det jo være nødvendig med særskilt vedtak fra generalforsamlingen.

Advokaten oppfordrer altså styret til å sørge for likebehandling av andelseierne ved å gjennomgå alle «tomtesaker» og sørge for at disse kommer i orden gjennom særskilte vedtak i generalforsamling. Utover en skriftlig vurdering fra Shark arkitekter i juni 2021 kan ikke vi se at det har vært gjort noe arbeid vedrørende disse «tomtesakene». Dersom styret har hatt dialog med berørte andelseiere om enkelte «tomtesaker» etter EOG i desember 2018, så har dette uansett ikke materialisert seg i de skisserte nødvendige generalforsamlingsvedtak.

Oppsummert må en ordning om eksklusiv bruksrett til fellesområder alltid vurderes opp mot likebehandlingsprinsippet. Etter dagens regler i borettslaget er det lagt til grunn at man skal få disponere et «mindre uteområde rett utenfor boligen sin som erstatning for balkong, og for å hindre innsyn» og at et slikt område etter dagens regler er nærmere definert som normalt ikke å overstige 4 meter fra fasade på gavlsider og baksider. Man har altså lagt til grunn at et slikt område skal antas å tilfredsstille regelen om at dette ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne og at likebehandlingsprinsippet således skal være ivaretatt. Ettersom det ikke finnes regler i loven om hva som kan anses som akseptabel størrelse på et slikt område uten å komme i konflikt med det juridiske utgangspunktet om at fellesarealene er for alle, så må det altså gjøres en konkret vurdering i hvert tilfelle av om de gjenværende arealer gir tilstrekkelig mulighet for lek og utendørs opphold/rekreasjon for de øvrige andelseierne.

I «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett» er det videre nedfelt regler vedrørende terrasser. Her er det satt en begrensning på 15 kvm. Det er rimelig å anta at man har sett hen til formålet i vedtektenes §4-1 (6) om «erstatning for balkong» og følgelig har definert et område som vil være tilnærmet likt balkongene på blokkene, som i all hovedsak i underkant av 2 meter dype. Med rekkehus som er cirka 7 meter brede, så betyr terrasse på 15 kvm at de vil være tilnærmet lik balkonger i blokk. Likebehandlingsprinsippet vil således med denne regelen høyst sannsynlig kunne anføres å være ivaretatt.

I sammenheng med ovennevnte punkt er det også relevant å rette oppmerksomheten mot følgende punkt i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett»:

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

Mellom rekkene nr 4-10, som innbefatter forslagsstillers egen andel, og nr 39-43 har andelseierne over tid utvidet sine private installasjoner (terrasser og gjerder) på en slik måte at dette punktet ikke lenger kan sies å være tilfredsstilt.

Med bakgrunn i dette, samt hvordan dagens private installasjoner fremstår, har styret funnet det nødvendig å innhente sakkyndig bistand for vurdering av brannsikkerhet og rømningsveier relatert til disse private installasjonene. Som det fremgår av vedlagte branntekniske notat bakerst i innkallingen (Vedlegg 2) skal avstand mellom husene være minst 8 meter. Med så store trekonstruksjoner som er etablert mellom disse rekkene, så må disse anses å være en del av byggene, og avstandskravet er således ikke lenger oppfylt. Det anføres også i notatet at gjerder over 1,5 meter er søknadspliktige til PBE. Det er ikke søkt godkjenning hverken hos PBE eller i generalforsamling om å etablere slike gjerder.

Uavhengig av hva borettslagets vedtekter og «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett» måtte ha av regler for terrasser, gjerder osv, så vil lover og regler vedrørende brannsikkerheten være overordnet disse. Andelseiere med private installasjoner i brudd med lover og regler om brannsikkerhet, samt i brudd med egne regler om ferdsel på fellesområdene vil derfor få pålegg om å fjerne disse i løpet av våren 2025.

<u>Styrets anførsler til innmeldt sak</u>

Forslagsstiller foreslår endring av ordlyd for to punkter i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett».

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

   endres til

   «Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.»

   Som redegjort for i det foregående finnes det ingen juridisk forankring av eksklusiv bruksrett til fellesområder før dette tas inn i vedtektene i EOG 21. september 2017. Frem til denne dato er det altså hovedregelen i borettslagslovens §5-1 om at alle andelseiere har rett til å benytte fellesarealer ute og inne som er gjeldende. Forslagsstillers påstand om at det skal være fastlagt grenser ved borettslagets opprettelse medfører således ikke riktighet.

   Det fremgår klart av historiske flyfoto at disponering av fellesarealer har blitt endret/utvidet over tid med både terrasser, plattinger, beplantning og gjerder, uten at dette har vært forankret i hverken vedtekter eller generalforsamlingsvedtak. Forslagsstillers andel hadde eksempelvis ikke terrasse eller platting ifølge historisk kart fra 1999, hele 17 år etter etablering av borettslaget. Det medfører således heller ikke riktighet at disponering av fellesområdene slik det fremstår i dag har vært slik siden borettslagets opprettelse. Det som dog kan konstateres, er at de private installasjoner som ble etablert de første årene etter borettslagets opprettelse, synes å være av svært begrenset karakter, og at disse med høy sannsynlighet befant seg innenfor de

områdebegrensningene som har blitt nedfelt i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett» i 2018.

Etter styrets forståelse er forslaget om endret ordlyd basert på presumpsjonen om at dette vil gi andelseierne en større del av fellesområdene definert som eksklusiv bruksrett sammenlignet med dagens ordlyd. Dette medfører ikke riktighet da foreslått ordlyd i realiteten vil medføre en situasjon der styret i henhold til vedtektenes §4-1 (6) for hvert enkelt tilfelle skal avgjøre hvilket område det skal gis eksklusiv bruksrett til. Styret mener at dagens ordlyd helt klart er å foretrekke da den gir mindre rom for bruk av skjønn, og at man med det unngår tvilstilfeller for om likebehandlingsprinsippet vil være oppfylt for det enkelte tilfellet.

Etter styrets vurdering vil også et sterkt argument mot å gi andelseiere eksklusiv bruksrett til et større område enn dagens ordlyd også være at dette vil ha en direkte innvirkning på markedsverdien av respektive bolig. Ved salg vil en rekkehusleilighet med større tildelt eksklusiv bruksrett av fellesområdene oppnå høyere pris sammenlignet med en rekkehusleilighet med et mindre tildelt eksklusiv bruksrett av fellesområdene, samt også sammenlignet med blokkleiligheter som ikke har mulighet til å få tildelt eksklusiv bruksrett i det hele tatt. Dette vil med høy sannsynlighet kunne stride mot likebehandlingsprinsippet – både i forhold til andelseiere i blokk, men også i forhold til andelseiere i rekkehus som har begrensede fellesområder rundt sin leilighet.

2. Ordlyd

«Oppbygget terrasse på inntil 15 m2, maks 50 cm over terreng»

endres til

«Oppbygget terrasse på inntil 25 m2, maks 50 cm over terreng

Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.»

Forslagsstiller hevder at det ble oppført terrasser bak nesten alle rekkehus «da borettslaget ble opprettet» og at slike terrasser typisk skal være laget i dybde på 2,5 meter.. Som nevnt i det foregående med henvisning til historiske flyfoto, så medfører det ikke riktighet at terrasser er oppført bak nesten alle rekkehus ved opprettelse av borettslaget. Det er også uvisst om påstått opprinnelig dybde på 2,5 meter medfører riktighet. For ordens skyld gjøres andelseierne også oppmerksom på at de påståtte 2,5 meter dybde med 7 meters bredde på leiligheten utgjør 17,5 kvm – som eventuelt er mye nærmere dagens grense på 15 kvm, enn en grense på 25 kvm slik det antydes i innmeldt sak.

Loven har som nevnt ingen regler om hvordan ordninger for eksklusiv bruksrett skal kunne etableres, eller hvilket omfang slike ordninger kan ha uten å komme i konflikt med det juridiske utgangspunkt som er at fellesarealene er for alle. Det betyr at enhver regel nedfelt i vedtekter i teorien vil kunne prøves i rettssystemet med hensyn til hvorvidt likebehandlingsprinsippet kan sies å være ivaretatt. Etter styrets syn har man gode argumenter for å si at

likebehandlingsprinsippet er ivaretatt slik dagens regler er utformet, ettersom størrelsen på terrasser kan sammenlignes med balkongene i blokk.

Forslagsstiller anfører at plattinger og markterrasser mindre enn 50 cm over terreng ikke er omfattet av arealbegrensningen på 15 kvm. Uavhengig av hvorvidt slike private installasjoner er omfattet av arealbegrensningen eller ikke, så er det på det rene at ingen av dagens plattinger/markterrasser er omsøkt hos styret eller blitt forankret i generalforsamlingsvedtak, ref. også informasjon over om dialog med advokaten tilbake i 2018 der man oppfordres til å få det formelle på plass vedrørende slike installasjoner.

Styret ser heller ikke at det skal foreligge noen gode grunner for å forskjellsbehandle oppbygde terrasser og plattinger/markterrasser, selv om PBE har ulike regler for slike installasjoner. I dagens ordlyd vedrørende størrelse på 15 kvm står det også «maks. 50 cm», dvs at enhver planering av tomt inntil 50 cm strengt tatt innbefattes av ordlyden. Det essensielle for styret er uavhengig av ordlyden å sørge for at formålsparagrafen i borettslagsloven om likebehandling av andelseiere overholdes og at ingen ordninger i strid med dette tillempes.

Styret er dog av den oppfatning at det kan være hensiktsmessig med en tydeliggjøring i ordlyden «Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)» som med fordel kan endres til «Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse) **på inntil 15 kvm.»** da vi mener det prinsippielt ikke skal være forskjell mellom markterrasser og oppbygd terrasse mht størrelsen som skal være tillatt å etablere. Dette også grunnet hensynet om likebehandling mellom andelseiere i rekkehus der noen har skrånende tomt utenfor husveggen, mens andre har flat tomt utenfor husveggen.

Forslagsstiller ønsker videre å gjøre en endring i ordlyden ved å tilføye «Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.» Styret er enig i at det kan være fordelaktig å gjøre foreslåtte tilføyelse for å presisere at vedlikeholdsansvaret ligger hos andelseier, også ved de tilfeller det skal gjøres arbeider som faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt. Denne praksisen ble også tillempet under renoveringen, der alle andelseiere i rekkehus selv hadde ansvar for å fjerne terrasser og annet som sto i veien for stillaset som skulle settes opp. Styret foreslår imidlertid å gjøre noen mindre endringer i ordlyden, se styrets forslag til vedtak i neste punkt.

Vedrørende forslagsstillers anføring om: «De to seksjoner er tydelig i konflikt; der det er vesentlig mer enn 4 m fra hus til «naturlig grenseskille» blir det opp til styret å vurdere om de ønsker å legge den ene eller den andre formulering til grunn», så er styret av den oppfatning at ved å tillate mer enn nevnte 4 meter, så beveger man seg fort over i «tvilstilfeller» som skissert i reglene, og det vil kunne sås tvil om hvorvidt likebehandlingsprinsippet er overholdt. Styret vil derfor være svært restriktive med å gå utover de nevnte 4 meter og vil nok heller løfte saken til generalforsamlingen for beslutning der. Grensen for hva styret har anledning til å tillate etter dagens regler, er absolutt, og at denne går ved de 4 meter som angitt i dagens ordlyd.

Styrets forslag til vedtak

Styret foreslår at eksisterende ordlyd i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett»

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

og

> *«Oppbygget terrasse på inntil 15 m2, maks 50 cm over terreng»*

opprettholdes.

Styret foreslår videre at forslagsstillers ordlyd:

> «*Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.*»

endres til

> «*Vedlikeholdsansvaret for private installasjoner som nevnt over skal ligge hos andelseier, herunder også ved de tilfeller det skal gjøres arbeider som faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt.»*

Styret foreslår videre en presisering av dagens ordlyd ved at ordlyd:

> *«Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)»*

endres til

> *«Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse**/platting**) **på inntil 15 kvm.»***

5.2 Sak vedrørende terrasse

Forslagsstiller: Milgo Mohamed

Beskrivelse

Jeg ønsker å søke generalforsamlingen om unntak fra regler for disponering av fellesområdet.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker å få beholde terrasse på 23 m2 slik den står, og å få bygge rekkverk rundt etter TEK17 og som tilfredsstiller regler for disponering av fellesområder. Jeg vil samtidig rette spørsmål om søknadsplikt, hvilke krav som gjelder og innhente evt nødvendige tillatelser hos PBE mht terasse og plan om rekkverk.

Styrets innstilling

Styret viser til innmeldt sak 5.1 som omhandler forslag til endringer i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett». Uavhengig av utfall av innmeldt sak 5.1 kan det søkes generalforsamlingen om et tiltak, selv om det etter reglene hadde vært tilstrekkelig å søke styret om tiltaket.

Med hensyn til spørsmål vedrørende regler for søknadsplikt til PBE osv vil det være opp til andelseier selv å søke avklaring på disse.

Styrets forslag til vedtak

Styret overlater til generalforsamlingen å fatte vedtak for innmeldt sak.

Dersom det i sak 5.1 besluttes å utvide terrasser til 25 kvm, vil simpelt flertall (50%) være nødvendig for å få tiltaket godkjent.

Dersom det i sak 5.1 besluttes å ikke utvide terrasser til 25 kvm, vil kvalifisert flertall (2/3 flertall) være nødvendig for å få tiltaket godkjent.

5.3 Drivhus

Forslagsstiller: Maryam Aghazadeh

Beskrivelse

Vi ønsker å sette opp et drivhus på baksiden av huset. Drivhuset er ca 2x2 m og kommer ikke til å skape noen utfordringer med tanke på sikkerhet og vil heller ikke være i veien for andre beboere. Det er et drivhus som kan flyttes på ved behov og alle utgifter både nå og i fremtiden vil vi selvfølgelig dekke selv. Det vil komme tett opp mot nabogrensen, men det er innenfor borettslagets grenser og området rundt inviterer ikke til naturlig ferdsel for andre enn oss selv og har vært etablert som hage i mange år før vi flyttet inn.

Forslag til vedtak

Vi håper at både styret og andre beboere vil støtte oss i å drive en produktiv og bærekraftig hobby som kan bidra til trivsel og utveksling av erfaringer og kunnskap med en rekke beboere som interesserer seg for dyrking av både frukt, grønnsaker og blomster.

Styrets innstilling

Det fremgår av «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett» hvilke private installasjoner som kan etableres uten særskilt søknad til styret. Boder, uthus, veksthus og dukkestuer er ikke innbefattet i disse reglene og alle slike tiltak må søkes forankret gjennom generalforsamlingsvedtak. Imidlertid kan ingen generalforsamlingsvedtak være i strid med gjeldende lover og regler.

Uavhengig av utfallet av innmeldt sak 5.1 vedrørende størrelse på område for eksklusiv bruksrett, så har forslagsstillers andel begrenset areal på baksiden av huset, da denne rekkehusrekken grenser tett mot naboeiendom. Iht PBE, se link https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/bod-uthus-veksthus-eller-dukkestue/#gref er det

regler for hvor tett på egen bolig og naboeiendom et slik tiltak kan plasseres. Forslagsstiller anfører at tiltaket ikke vil være i veien for andre beboere. Styret har ikke sett skisse for plassering og vet ikke hvorvidt tiltaket vil skygge for sol, utsikt og så videre for naboer på begge sider.

I notat av 12. juni 2023 fra prosjekterende arkitekt Shark om mulige tiltak på rekkehus fremkommer følgende:

> *Nye frittliggende konstruksjoner som boder, hagestuer, badstuer etc i hager er ikke tillatt. Alle tiltak skal ligge innenfor regulerte byggegrenser, og det finnes ikke byggegrenser i plankartet for slike tiltak. Det finnes heller ikke utnyttelsesgrad for slike tiltak i gjeldende regulering. Midlertididige / sesongavhengige konstruksjoner som partytelt, trampoliner etc. reguleres ikke av plan- og bygningsloven eller reguleringsbestemmelsene.*

Basert på dette mener styret at det etter omreguleringsplanen ikke vil være tillatt å sette opp et permanent drivhus i hagen. Det er mulig at et drivhus kan hevdes å være midlertidig/ sesongavhengig dersom dette fjernes om høsten og settes opp om våren.

Styret mener videre det må gjøres en full gjennomgang av alle øvrige frittstående konstruksjoner i borettslaget for å se hvorvidt disse er tegnet inn i omreguleringsplanen eller ikke. Konstruksjoner som ikke fremgår av omreguleringsplanen inn vil måtte fjernes.

Styrets forslag til vedtak

Styret mener at forslag om permanent drivhus må avslås da omreguleringsplanen ikke har rom for etablering av nye konstruksjoner.

Styret mener at et midlertidig/sesongavhengig drivhus heller ikke bør etableres grunnet den svært begrensede plassen man har eksklusiv bruksrett til.

5.4 Individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån)

Det er tre innmeldte saker vedrørende individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Disse er presentert som innmeldt sak 5.4 a), 5.4 b) og 5.4 c) under. Styret gir kun én innstilling og ett forslag til vedtak som presenteres etter innmeldt sak 5.4 c).

5.4 a) Forslagsstiller: Kristin Egge-Hoveid, Bertramjordet 44

Tittel Etablering av individualisert nedbetaling av fellesgjelden (IN-lån)

Beskrivelse

Usbl tilbyr IN-ordning på lån, slik at beboere som ønsker det kan betale ned hele eller deler av fellesgjelden. Det foreslås at borettslaget inngår en slik ordning hos USBL.

Informasjon om ordningen (kilde usbl.no, https://www.usbl.no/full-individualisert-nedbetaling-av-fellesgjeld-in-lan-tillegg, hentet 21.01.2025)

Formålet med et IN-lån er at de andelseierne som ønsker det, kan betale samme beløp som den beregnede delen av fellesgjelden, knyttet til sin bolig. På denne måten vil andelseieren få lavere, månedlige felleskostnader.

I tillegg gir en IN-ordning gir fleksibilitet til selv å velge bankforbindelse og lånevilkår. Noen andelseiere kan benytte oppsparte midler til å nedbetale fellesgjeld, andre vil kunne ha mulighet til å benytte seg av gunstige låneordninger hos arbeidsgiver eller andre långivere dersom de ønsker det.

IN-ordning må vedtas av borettslaget.

Usbl kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget. Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september- minimum kr 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales.

Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Et IN-lån kan ikke endre nedbetalingstid. Vi gjør oppmerksom på at gebyr hos den enkelte bank kan tilkomme.

Prisinformasjon:
Kr 24 100 eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.
Årlig oppfølging:
Kr 19 000 eks mva for årlig oppfølging av borettslag fra og med 101 boliger.
Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 600 inkl. mva.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår avtale med USBL om etablering av IN-ordning.

5.4 b) Forslagsstiller: Elsa Leny Cecconello

Tittel Nedbetaling av lån

Beskrivelse

Akkurat nå er det ikke mulig å nedbetale lånet mer enn det vanlige renter og lån hvert måneder. Det hadde vært bra å kunne nedbetale mer når enn /mange har penger til side for det.

Forslag til vedtak

- Åpne to ganger i året for store nedbetalinger
- hvis det kommer med store kostnader, vurdere å ha minimum beløp, eller en liten "additional" kostnad for de som vil det

5.4 c) Forslagsstiller: Alexander Avander

Tittel Forslag om innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Beskrivelse

Flere borettslag og sameier har innført individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) som en fleksibel løsning for beboere. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden, slik at de kan redusere sine månedlige felleskostnader.

Hva innebærer IN-ordningen?

- Den enkelte andelseier kan velge å betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden.
- Når andelen er nedbetalt, reduseres felleskostnadene tilsvarende renter og avdrag som ellers ville blitt betalt.
- De som ikke ønsker å betale ned, kan fortsette som før, uten endringer.

Fordeler for borettslaget og beboerne

- Gir større fleksibilitet for den enkelte andelseier.
- Reduserte kostnader for beboere som betaler ned fellesgjelden.
- Økt attraktivitet for boligen ved salg, da lav eller ingen andel av fellesgjeld er en fordel.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for borettslaget, forutsatt at dette godkjennes av långiver. Styret får fullmakt til å:

1. Forhandle med långiver om etablering av IN-ordning.
2. Utarbeide nødvendige retningslinjer for implementering.
3. Informere beboerne om praktisk gjennomføring.

Vi ber generalforsamlingen stemme over dette forslaget.

Styrets innstilling

Etter styrets forståelse er problemstillingen til mange andelseiere i borettslaget at man har utfordringer med å betjene dagens felleskostnader, noe som da innebærer at man under normale omstendigheter ikke vil ha økonomi til å gjøre innbetalinger utover dagens ordinære felleskostnader (herunder renter og avdrag). I denne sammenheng er det også viktig å være oppmerksom på at den avdragsfrie perioden på lånet hos OBOS være ferdig ved utgangen av 2025, og månedlige felleskostnader relatert til avdrag vil da isolert sett øke med kr 565 per måned for andeler med lavest fordelingsbrøk til kr 879 per måned for andeler med høyest fordelingsbrøk.

Det er videre vesentlige kostnader forbundet med en IN-ordning, både for den enkelte andelseier som velger å gjøre innbetaling, og for borettslaget som helhet, samt at det også er andre forpliktelser rundt nedbetaling:

- Kr 30.125 i etableringskostnad for borettslaget
- Kostnad årlig oppfølging: kr 23.750 for borettslaget
- Kostnad for eier per nedbetaling: kr 3.600
- Nedbetaling kan gjøres to ganger per år, 15. mars og 15. september, minst kr 100.000 samlet for borettslaget per nedbetaling
- Kan ikke endre nedbetalingstid på lånet

Det vil være svært ugunstig å etablere en slik ordning om veldig få velger å benytte seg av den. Vår låneportefølje har en gjenværende løpetid på 25-29 år. Bare den årlige kostnaden for borettslaget vil totalt utgjøre i størrelsesordenen kr 753.000 til kr 873.000 (nominell verdi) over gjenværende løpetid. I tillegg kommer kostnaden andelseierne må betale selv hver gang de gjør nedbetaling.

Sist gang borettslaget hadde IN-lån (i perioden 2012-2019) viste det seg at svært få benyttet seg av ordningen. Oversikt fra USBL viser at det ble gjort innbetalinger fra færre enn 10% av andelseierne og totalt ekstra innbetalt beløp av opprinnelig lån utgjorde bare 3%.

Styrets forslag til vedtak

Styret mener en ordning med IN-lån bør avventes til noen år frem i tid når borettslagets økonomi etter renoveringen har stabilisert seg.

5.5 Sykkelboden

Forslagsstiller: Torunn Høgseth

Beskrivelse

Når kan vi som bor på Lilletun få satt inn syklene våres i Sykkelboden.

Forslag til vedtak

Få tilbake Sykkelboden våres. De på Nedre tun har hatt sykkelbod i flere år.

Styrets innstilling

Sykkelboden på Nedre tun er ikke forbeholdt beboerne rundt dette tunet, men er disponibel for samtlige beboere i borettslaget.

Boden på Lilletun benyttes pt til materialer som var til overs etter renoveringen. Dette er materialer for et vesentlig beløp, og styret har ikke funnet det riktig å destruere disse, da vi allerede har hatt bruk for slike materialer til å lage fallsikring mellom rekkehus og gjøre reparasjoner på garasjevegg, samt at vi høyst sannsynlig kommer til å ha bruk for materialene fremover. Når vi har materialer lett tilgjengelig kan vi også raskt utbedre skader og slik sett forhindre at skadene blir større enn nødvendig. Nevnte materialer er til orientering Nord-panel som har lang leveringstid.

Det bør også påpekes at boden på Lilletun ikke var innredet som en sykkelbod og parkeringen av sykler i bruk var således uhensiktsmessig. Videre ble boden benyttet til oppbevaring av innbo og ubrukbare sykler etc.

I forbindelse med detaljreguleringen av borettslaget ble det utarbeidet et «parkeringsregnskap» for sykler, se link https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022038840&fileid=9473997. Intensjonen er at man på sikt skal kunne oppfylle disse kravene. Styret har i vinter fått ryddet bort hensatte gjenstander i kjelleren til B20 og B21. Det har blitt satt opp sykkelstativer slik at det nå er 16 innendørs parkeringsplasser i kjelleren til B20 og 16 innendørs plasser i kjelleren til B21. Totalt er det da 32 plasser selv om reguleringen bare beregner krav på 20 innendørs parkeringsplasser for disse blokkene. Styret vil utover i 2025 arbeide videre med sykkelparkering og planlegge grundig for å utnytte all tilgjengelig plass på best mulig måte, slik at vi unngår store kostnader knyttet til bygging av nye sykkelboder.

Styrets forslag til vedtak

Nåværende disponering av bod på Lilletun opprettholdes da borettslaget ikke har alternativt oppbevaringssted for nevnte materialer.

5.6 Husdyr

Forslagsstiller: Maria Elena Rodval

Beskrivelse

Hvor mange husdyr er tillat pr.boenhet/leil? det er altfor mange katter som går løse i borettslaget. Tidligere måtte vi søke om å ha husdyr...nå har enkelte opptil 2/ 3 katter pr.leil. og som slippes ut og tisser og gjør fra seg overalt.

Forslag til vedtak

Søke om å få lov å ha husdyr!

Styrets innstilling

Dagens ordlyd i husordensreglene:

> 7. Dyrehold
> Det er tillatt med dyr i borettslaget så lenge lover og forskrifter på området blir fulgt, og hvis det ikke skjer til alvorlig sjenanse for naboene.

Styret har sendt e-post til forslagsstiller 27. februar med spørsmål om å bekrefte forståelsen av at forslaget skal innbefatte kun å søke om å ha husdyr, men ingen begrensning på antallet husdyr. Styret har på tidspunkt for distribusjon av innkalling ikke fått tilbakemelding på denne e-posten.

Styret er av den oppfatning at forslaget med eksisterende ordlyd i realiteten kun vil medføre ekstra administrativt arbeid for styret uten at det vil medføre noen endringer i situasjonen vedrørende husdyr og deres ferdsel utendørs. Videre ferdes det på borettslagets eiendom katter fra både eget og andre borettslag i nærområdet. Begrensning av husdyr i eget borettslag vil ikke løse problemet som forslagsstiller skisserer. En endring av husordensreglene vil heller ikke kunne ha tilbakevirkende kraft, så endringen vil ikke kunne omfatte husdyr som allerede finnes i borettslaget. Det finnes rimelige midler på markedet som kan legges ut i egen hage for å gjøre det mindre attraktivt for katter å ferdes der, og styret oppfordrer beboere som er plaget av katte-ekskrementer i sin hage til å prøve ut dette.

Styrets forslag til vedtak

Dagens husordensregler opprettholdes. Det skal ikke innføres regel om å sende søknad for å få holde husdyr.

5.7 Parkeringsregler

Forslagsstiller: Renate Iris Schönherr

Beskrivelse

Jeg synes at det er feil at beboerne blir tvunget til å kjøre inn i garasjene hver eneste gang de er hjemme. Da bli portene brukt mye oftere, noe som forårsaker hyppigere reparasjoner og forkorter levetiden. Det er mange barnefamilier og andre som trenger bilen igjen, etter kort opphold hjemme f.eks. kjøre barn til venner, trening m.m. At vi som bo her og eie tomten ikke har lov til å bruke parkeringsplasser fritt i korte perioder, er en veldig streng og dårlige regel.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker at forsamlingen stemmer over endringer på parkeringsregler som bli innført i høst 2024. Beboerne fra Bertramjordet Borettslaget må kunne parkere opp til 2 timer daglig på ledige Parkeringsplasser. Det må finnes en løsning, helst uten å melde om i appen og uten å leie, betale eller be om godkjennelse fra styret eller parkeringsvakter. Videre skal det blir slutt på den 7 dagers karanteneregel.

Styrets innstilling

Etter styrets forståelse har det over lengre tid vært misnøye blant en del beboere vedrørende gjesteparkeringsordningen, herunder at parkeringsplassene hyppig har blitt benyttet av beboere fra borettslag i nærområdet. Styret besluttet derfor å se hen til hvilke gjesteparkeringsordninger diverse borettslag på Holmlia har implementert, og velge en løsning som harmonerer med disse.

Borettslagene i nærområdet har følgende løsninger:

Åsbråten borettslag
Gjesteparkering 6 timer uten karantene. Maks 3 dager, deretter er det 7 dagers karantene før ny parkering kan registreres.

Grensestien borettslag
Gjester tillates parkering i inntil 1 – ett – døgn på oppmerket gjesteparkering uavhengig av om bilen har vært brukt eller flyttet i mellomtiden. Gjester som av ulike årsaker må parkere over et tidsrom ut over 1 døgn må i god tid før parkeringen starter skaffe egen parkeringstillatelse for vår gjesteparkering. Det må påregnes noe saksbehandlingstid. Slik tillatelse gis normalt ikke for et tidsrom utover 14 dager.

Dyretråkket borettslag
Gjester kan parkere i maks 3 døgn så lenge de er registrert i systemet deretter vil bilen bli sanksjonert, og i verstefall tauet bort.

Hallagerbakken borettslag
Kan stå parkert 12 timer, ett eller tre døgn. Etter 1 og 3 døgn er det en karenstid der man ikke kan parkere bilen igjen før det har gått 48 timer/to døgn for våre besøkende.

Etter en helhetsvurdering av ovennevnte løsninger, besluttet styret seg for å opprettholde dagens ordning der det er tillatt med gratis parkering i 3 sammenhengende døgn. Videre innføre en ordning med 7 døgn karenstid før ny gratis parkering kan benyttes av samme registreringsnummer og at parkering utover 3 døgn sammenhengende skal tilbys til kr 50/døgn (om det er ledige gjesteparkeringsplasser i ønsket periode). Hensikten med å belaste parkering utover 3 døgn, er å sørge for at de som benytter seg av ordningen bidrar økonomisk til fellesskapet for dekning av drifts- og vedlikeholdskostnader relatert til parkeringsplassene.

Vedrørende gjesteparkering i 2 timer, så ble dette endret i generalforsamling 26. april 2016. Dersom dette skal gjeninnføres kreves 2/3 flertall.

Styrets forslag til vedtak

Innført gjesteparkeringsordning opprettholdes.

5.8 Individuell måling av varmt vann

Forslagsstiller: Siri Breda-Ruud

Beskrivelse

Individuell måling startet 22.nov-23. Rekkehusene på nedre tun var alle ferdige i mai-24. I de kaldeste vintermånedene var veggene strippet for panel og siden isolasjon. Vi i 44-56 fikk byttet vinduer og dører på de kaldeste dagene i mars. Det synes godt på den individuelle målingen som er foretatt fra 22.nov-23 til 15.mai-24.

Styret som er så opptatt av rettferdighet burde forstå frustrasjonen vår når vi faktisk må betale for ekstra forbruk da vi fortsatt hadde strippede leiligheter og var uten tak. Under rehabiliteringen av rekkehusenhetene på Midtre tun og Store tun betalte fellesskapet en FAST sum for brensel på husleien. Vi blir nå straffet for å være de siste rekkene ut og må betale mer. Individuell måling burde ikke vært satt i gang før alle rekkehusene var ferdige og alle hadde likt utgangspunkt.

Vi hadde for eksempel et forbruk på 4539 delinger fra 22.nov-23 til og med jan-24. I denne neste perioden med oppgradert leilighet har vi 760 delinger fra 22.nov-24 til og med jan-25. Det sier litt om varmetapet vi hadde under rehabiliteringen.

Det føles derfor ikke riktig at 44-56 skal betale mer for forbruket fordi vi ikke hadde oppgradert leilighet slik resten av borettslaget hadde da den individuelle målingen startet. Vårt estimerte forbruk for denne perioden blir nå også feil da vi i denne perioden har rehabiliterte leiligheter i motsetning til forrige periode med stripede leiligheter. Dette blir riktignok tilbakebetalt etter neste periode, men i den tiden vi lever nå merkes alle små justeringer på økonomien.

Vi ønsker at styret ser nærmere på dette og foretar en rettferdig vurdering.

Forslag til vedtak

Rekkehusene 44-56 får tilbakebetalt forskjellen mellom tilsvarende leilighet (Lunos eller balansert) og ens egen leilighet.

Styrets innstilling

Forslagsstiller har innmeldt sak på vegne av flere andeler i borettslaget. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at styret ikke har mottatt dokumentasjon på at andelseiere angitt i forslaget stiller seg bak forslaget.

Det essensielle i innmeldt sak er å vurdere hvorvidt det er urimelig at nevnte andel(er) har blitt belastet etter individuelt forbruk kontra belastning etter fordelingsbrøk, som var beregningsmetoden før individuell måling ble iverksatt 1. november 2023.

Tabellen under viser nøkkeltall vedrørende individuell oppvarming for perioden 1. november 2023 til 31. oktober 2024, som var borettslagets første periode for individuell måling.

Tall i hele kroner	Etter fordelings-nøkkel	Etter individuell måling
Gjennomsnitt blokk	*4 909*	*5 048*
Gjennomsnitt rekkehus	*5 064*	*4 904*
Per kvm blokk	*61*	*62*
Per kvm rekkehus	*56*	*54*
Gjennomsnitt rekkehus 44-56	*5 511*	*4 796*
Per kvm rekkehus 44-56	*53*	*46*

Som det fremgår av tabellen, har individuell måling ført til et skift mellom blokker og rekkehus, der blokkene nå har en høyere gjennomsnittskostnad per andel enn rekkehusene. Per kvadratmeter har blokkene en høyere gjennomsnittskostnad enn rekkehusene både før og etter at individuell måling er tatt i bruk.

Videre ser vi for øvrig at gjennomsnittstallene for rekkehus 44-56 er lavere enn gjennomsnittstallene for alle rekkehusene samlet. For rekken 51-56 foregår arbeid relevant for isolasjon/forbruk oppvarming i perioden 29. januar til 11. februar 2024. Alle vegger hvor isolasjon fjernes, blir isolert på nytt igjen og lukket samme dag slik at det ikke blir utsatt for kulde. Det er ukjent for styret på hvilket grunnlag forslagsstiller har gjort analyse av forbruk i innmeldt sak. Det er mange forhold som må hensyntas for å gjøre en relevant analyse, herunder graddagsjustering for ulik temperatur fra ett år til et annet, korrigering for om radiatorer i leilighet har blitt fjernet osv. Basert på gjennomsnittstall for rekkehusene samlet kontra rekkehus 44-56, så synes det ikke å være noe unormalt forbruk i perioden.

Oppsummert er situasjonen altså slik at rekkehusrekkene 44-56 har

- lavere kostnad enn gjennomsnittet for alle rekkehusene sett under ett i perioden
- lavere kostnad etter individuell måling enn etter fordelingsbrøk.

Det er altså fordelaktig for disse andelene å ha gått over til individuell måling kontra at fordelingsbrøk skal legges til grunn. Basert på dette kan ikke styret se at det skal være noe grunnlag for refusjon.

Styrets forslag til vedtak

Belastning av oppvarming etter individuelt forbruk opprettholdes da dette de facto er gunstigere for forslagsstiller enn å få belastning av oppvarming etter fordelingsbrøk.

5.9 Refusjon balansert ventilasjon

Forslagsstiller: Siri Breda-Ruud

Beskrivelse

Alle rekkehusene kunne velge balansert ventilasjon mot å dekke ekstra kostnader for installasjon og prosjektering. 13 enheter valgte dette, mens resten fikk Lunos ventilasjon pluss nye EC-vifter for avtrekk kjøkken og bad. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for begge systemene, og felleskapet betaler for vedlikehold av Lunos og EC-vifter, men ikke for balansert ventilasjon. Vi med balansert ventilasjon måtte signere en overtakelseskontrakt for vedlikehold for å få utbetalt refusjonsbeløpet, men fikk ikke korrekt refusjon. I tillegg må vi betale vedlikehold av Lunos- og EC-vifter gjennom fellesutgiftene, selv om vi fjernet den gamle AC-viften på loftet, noe som reduserte kostnadene for borettslaget.

Det vil si at vi med balansert ventilasjon har utgifter med dette pluss at vi får samme fellesgjeld som de andre rekkehusenhetene. Vi fikk heller ikke tilbakebetalt korrekt refusjonsbeløp OG må betale for vedlikeholdet av andre leiligheters Lunos + EC-vifte gjennom fellesutgiftene. Refusjonsbeløpet skulle tilsvare det leilighetene med Lunos (+ styringspanel + EC-vifte) koster borettslaget. I regnestykket under vises utgiftene med Lunos installasjon innhentet direkte fra leverandørene i prosjektet i 2024. Dokumentasjon på prisene kan fremskaffes. Det sittende styret valgte å tilbakebetale et uriktig beløp (79.000kr) da flere poster ikke var tatt med i beregningen pluss at styrets endelige vurdering baserte seg på tidligere utregninger som var gjort før prisøkningen i samfunnet.

Gjennomsnittlig utgift Lunos installasjon + EC-vifte pr rekkehusenhet i 62 leiligheter (alle priser INKL moms):

71.835,- Lunos 6 ventiler (inkl installasjon Lillestrøm Elektriske)
+ 23.313,- Gjennomsnittpris EC-vifte (22.063,- til 24.562,-)
+ 6.500,- Elektriker EC vifte Lysglimt Elektriske
+ 4.576,- Styringsenheter Lunos 283.750,-/62 leiligheter
+ 6.688,- Volumhette
= 112.912,- inkl moms.
Dette er det riktige regnestykket for hva vi skulle ha fått refundert (prisene er innhentet ved direkte kontakt med leverandørene i forbindelse med denne klagesaken):
REFUSJON balansert ventilasjon (alle priser INKL moms):
69383,- Refusjon av Lunos ventiler minus returprovisjon til leverandør
+ 23.313,- Gjennomsnittpris EC-vifte (22.063,- til 24.562,-)
+ 6.500,- Elektriker EC-vifte Lysglimt Elektriske
+ 4. 576,- Styringsenheter Lunos 283.750,-/61 leiligheter
(volumhette er ikke med i regnestykket da ikke alle med Lunos fikk ny)

= 103.772,- inkl moms (Totalt refusjonsbeløp)

Styret har pålagt ekstraordinære utgifter på 4.700 kr inkl moms per rekkehus for OBOS/arkitekt-kostnader knyttet til balansert ventilasjon. Hvert rekkehus har selv stått for prosjektering og kostnader ved installasjonen, uten å belaste fellesskapet. Shark arkitekter og OBOS utredet ventilasjonen med Plan- og bygg for å avklare søknadsplikt, lenge før mange planla installasjon. Dersom de med balansert ventilasjon skal betale for OBOS/arkitekt, bør de ikke belastes for prosjekteringen av Lunos.

Alle rekkehus med Lunos brukte to elektrikerfirmaer: Lillestrøm elektriske for Lunos, som var inkludert i prisen, og Lysglimt elektriske for demontering av gammel AC-vifte på loftet og tilkobling av ny EC-vifte eller som i vårt tilfelle, balansert ventilasjon. Denne kostnaden gjaldt alle leilighetene, uavhengig av ventilasjonstype. Styringsenheten måtte vi også betale selv.
Det skulle vært unødvendig å redegjøre for dette på en generalforsamling da styret er så opptatt av demokrati og rettferdighet. Styret har bedt oss beboere å ta dette på generalforsamling da styret har avsluttet saken.

Forslag til vedtak

Vi forventer at styret tilbakebetaler den resterende delen av refusjonsbeløpet og annullerer den kontrakten vi ble tvunget til å signere.

Styrets innstilling

Forslagsstiller har innmeldt sak på vegne av flere andeler i borettslaget. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at styret ikke har mottatt dokumentasjon på at andelseiere angitt i forslaget stiller seg bak forslaget.

Innledningsvis ønsker styret å presisere at andelseiere ikke har blitt anbefalt å melde dette inn som sak til årets generalforsamling. I e-post av 1. mars 2024 til andelseiere med balansert ventilasjon hvor det ble redegjort for refusjonsbeløp og at avtale måtte signeres før refusjon ville bli utbetalt, ble det samtidig opplyst at dersom andelseierne var uenige i beløpets størrelse, så kunne de fremme sak for generalforsamlingen. Alle andelseiere med balansert ventilasjon valgte å signere avtalen og har etter dette fått utbetalt refusjonsbeløpet. Styret tilbakeviser påstanden om at andelseiere har blitt påtvunget å signere avtale. Den avtalen som ble signert i fjor vår har for øvrig innhold som overensstemmer med det som ble kommunisert og bedt bekreftet på e-post fra tidligere styre allerede i april 2023: «Vi, beboerne i Bertramjordet nr X, ønsker å frasi oss installasjonen av LUNOS og sørger selv for autorisert installasjon og drift av balansert ventilasjon». Eneste forskjellen er at styret denne gangen ønsket et signert dokument istedenfor å få en bekreftelse på e-post.

Refusjon for balansert ventilasjon ble behørig belyst i årsrapporten for 2023 og styret ser ingen grunn til å redegjøre for dette i detalj på nytt. Det kan dog være verdt å minne andelseierne på følgende momenter i denne saken:

- Ikke alle rekkehus fikk muligheten til å installere balansert ventilasjon. Kun 35 av 57 rekkehus som var aktuelle for balansert ventilasjon, fikk denne muligheten. Øvrige rekkehus var allerede i siste renoveringsfase på det tidspunktet spørsmål om balansert ventilasjon dukket opp. Andelseiere i blokk har for øvrig heller ikke hatt mulighet til å velge et annet alternativ enn Lunos.

- Uryddig beslutningsprosess vedrørende tillatelse til å velge balansert ventilasjon, da 3 av 5 styremedlemmer som tok beslutning i styremøte i 2022 var inhabile i saken.
- Beregningen av refusjonsbeløpet var som følger:
    1. Refusjon Lunos kr 721.590 (eks. mva) / 13 = kr 55.506 (eks. mva)
    2. EC-vifte kr 5.800 (eks. mva) pluss gjennomsnittlig antall timer installasjon 8 timer a kr 700 (eks. mva) = kr 11.400 (eks. mva)
    3. 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.
    4. Sum beløp i punkt 1 til 3: kr 63.146 + mva = kr 78.933 => avrundes til kr 79.000.

Vedrørende vedlikehold vises det til vedtektenes §5-1 og §5-2 som skisserer henholdsvis andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt. Borettslaget har kun vedlikeholdsplikt for felles kanaler som går gjennom leilighetene. Andelseiere har selv vedlikeholdsansvar for kanaler innenfor husets vegger, som ikke er å anse som felles. Dette gjelder for alle andelseiere uavhengig av om man har balansert ventilasjon eller ikke. Det er altså ingen forskjellsbehandling her.

Styrets forslag til vedtak

Signerte avtaler står ved lag. Det skal ikke gjøres ytterligere tilbakebetaling i forbindelse med balansert ventilasjon.

Vedtektene følger borettslagsloven mht vedlikeholdsplikt og opprettholdes med dagens ordlyd.

Sak 6: Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Heidi Sønsthagen (ikke på valg)
Styremedlem, Mariiana Alknes (ikke på valg)
Styremedlem, Simona Bernotaite
Varamedlem, Samiha Nejmi
Varamedlem, Marina Dragonetti
Varamedlem, Amara Iqbal

Sak 6.1: Valg av medlemmer til styret

Det skal velges styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 3)

Sak 6.2: Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 3)

Sak 6.3: Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025 kl 18

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

Sak 6.4: Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**221 715**	**-1 632 948**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-27 078 571	-58 967 280
Tilbakeføring av avskrivning	428 367	433 958
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	27 391 573	60 387 985
B. Årets endring disponible midler	**741 369**	**1 854 663**
C. Disponible midler	**963 084**	**221 715**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 420 538	1 764 037
Kortsiktig gjeld	-3 457 454	-1 542 322
C. Disponible midler	**963 084**	**221 715**

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

Resultatregnskap 2024 Bertramjordet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	2	16 255 165	13 067 731	18 788 295	17 470 536
Leie forretningslokaler	2	182 316	173 964	182 106	187 057
Sum leieinntekt		**16 437 481**	**13 241 695**	**18 970 401**	**17 657 593**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	84 000	0	0
Diverse inntekt	3	29 819	59 819	20 000	10 000
Sum annen inntekt		**29 819**	**143 819**	**20 000**	**10 000**
Sum inntekt		**16 467 300**	**13 385 514**	**18 990 401**	**17 667 593**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	136 150	668 591	134 006	59 220
Styrehonorar	4	549 200	420 000	534 000	420 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	428 367	433 958	428 367	0
Driftskostnad					
Energikostnad	6	-471 277	2 466 169	2 500 000	165 000
Kostnad eiendom/lokale	7	949 715	1 165 003	1 016 366	789 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 157 697	1 824 473	2 025 000	2 440 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	77 350	106 718	40 000	36 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	19 873	15 430	50 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold	10	29 209 937	58 229 356	600 000	890 000
Revisjonshonorar		12 560	11 996	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar		287 342	272 620	306 000	298 000
Andre honorar	11	264 559	558 733	344 000	240 500
Kontorkostnad		29 109	67 251	74 000	28 000
TV/bredbånd		950 200	900 045	952 000	975 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	2 715	3 000	0
Provisjonskostnad		0	0	10 000	5 000
Kontingent og gaver		48 300	52 283	54 000	54 000
Forsikring		870 445	786 280	867 000	999 000
Andre kostnader	12	25 148	156 582	154 000	119 000
Sum kostnad		**35 544 675**	**68 138 201**	**10 103 739**	**7 571 220**
Driftsresultat		**-19 077 374**	**-54 752 686**	**8 886 662**	**10 096 373**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		136 481	351 018	60 000	0
Rentekostnad		8 137 677	4 565 612	8 047 000	8 479 263
Netto finansposter		**8 001 196**	**4 214 594**	**7 987 000**	**8 479 263**
Årsresultat		**-27 078 571**	**-58 967 280**	**899 662**	**1 617 110**
Overført til/fra annen egenkapital		-27 078 571	-58 967 280	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-27 078 571**	**-58 967 280**	**0**	**0**

Balanse 2024 Bertramjordet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 618 311	1 618 311
Bygninger	5	95 678 657	95 678 657
Påkostninger	5	331 620	331 620
Andre fellesanlegg	5	1 028 675	1 040 575
Andre driftsmidler	5	5 980 953	6 397 420
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	12 700	12 700
Sum anleggsmidler		**104 650 916**	**105 079 283**
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		41 000	58 088
Fordringer			
Restanse felleskostnader		113 712	77 068
Kundefordringer		70 070	0
Kostnader til avregning		2 488 786	0
Andre kortsiktige fordringer		0	8 856
Forskuddsbetalte kostnader		294 533	227 651
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 412 437	1 392 373
Sum omløpsmidler		**4 420 538**	**1 764 037**
SUM EIENDELER		**109 071 454**	**106 843 320**

Balanse 2024 Bertramjordet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		16 100	16 100
Sum innskutt egenkapital		**16 100**	**16 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-83 237 578	-56 159 007
Sum opptjent egenkapital		**-83 237 578**	**-56 159 007**
Sum egenkapital	**14**	**-83 221 478**	**-56 142 907**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	161 794 878	134 403 305
Tilskudd kommune / Husbanken		1 000 000	1 000 000
Borettsinnskudd		26 040 600	26 040 600
Sum langsiktig gjeld		**188 835 478**	**161 443 905**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 291	24 379
Leverandørgjeld		429 816	971 217
Skyldig off. myndigheter		-1	38 887
Påløpne renter		98 546	0
A konto til avregning	16	2 450 252	0
Annen kortsiktig gjeld		467 550	507 839
Sum kortsiktig gjeld		**3 457 454**	**1 542 322**
Sum gjeld		**192 292 932**	**162 986 227**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**109 071 454**	**106 843 320**
Pantstillelser	17	188 835 478	161 443 905

Sted:_____ Dato:_____

Heidi Sønsthagen	Mariiana Evgenieva Alknes	Simona Bernotaite
Styreleder	Styremedlem	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 skattetrekkskonto 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.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet. Innkrevde felleskostnader fjernvarme og kostnader fjernvarme for november og desember 2023 er tilbakeført og balanseført på kontoer til avregning.

Note 1 - Rehab rekkehus

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Annen inntekt				
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Kostnad eiendom/lokale	188 912	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	48 963	75 625	0	0
Reparasjon og vedlikehold	28 858 391	55 949 141	0	0
Andre honorar	-119 384	44 542	0	0
Andre kostnader	-69 360	30 782	0	0
Sum kostnad	**28 907 521**	**56 100 090**	**0**	**0**
Driftsresultat	**-28 907 521**	**-56 100 090**	**0**	**0**
FINANSPOSTER				
Rentekostnad	7 396 368	3 340 200	0	0
Netto finansposter	**7 396 368**	**3 340 200**	**0**	**0**
Årsresultat	**-36 303 889**	**-59 440 291**	**0**	**0**

Note 2 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 406 292	7 277 576
3609 Leie parkering	148 800	147 800
3614 Brenselsinntekter	-350 036	2 100 216
3617 Vaskeritillegg	112 488	112 488
3618 Strøm elbil	22 400	48 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	7 893 721	1 517 827
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	932 995	1 735 224
3690 Leieinntekt for grendehuset	88 505	128 400
3605 Leie forretningslokaler	182 316	173 964
Sum	**16 437 481**	**13 241 695**

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Salg av nøkler og portåpnere	6 900	1 000
3988 Utbedring, viderefakturert andelseier	15 976	0
3990 Andre driftsinntekter	6 943	33 875
3999 Andre inntekter	0	24 945
Sum	**29 819**	**59 819**

Konto 3990 gjelder Parsellhage og sykkeltjenester.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	45 944	467 246
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	2 508
5150 Påløpne feriepenger	5 513	64 313
5400 Arbeidsgiveravgift	83 915	125 455
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	777	9 068
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	549 200	420 000
Sum	**685 350**	**1 088 591**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,10.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Lekeapparater	Gipsmodell (Geitebukk)	Geitebukken Bertram(statue)	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 618 311	92 648 657	67 016	75 000	82 500	158 667
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 618 311	92 648 657	67 016	75 000	82 500	158 667
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	67 016	0	0	158 667
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 618 311	92 648 657	0	75 000	82 500	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	11 900
Anskaffelsesår :	1986	1987	2007	2011	2012	2014
Antatt levetid i år :			10			10

	Radonsugere	Bordplater	Ladestasjoner til EL-biler	Avfallsanlegg	Infrastruktur til elbillading	Ladestasjoner for elbill 9 stk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 000	71 563	112 050	1 623 438	249 120	100 173
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 000	71 563	112 050	1 623 438	249 120	100 173
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	65 000	71 563	101 779	0	0	91 825
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	10 271	1 623 438	249 120	8 348
Årets avskrivninger :	4 876	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	91 653	210 927	67 831	12 956	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 030 000	77 554	548 412	15 227	50 074	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:	893 157	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 572 630	728 675

Note 5 - 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.
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 polisenr. 90056977.

Note 6 - Energikostnader

	2024	2023
6200 Strøm- og energikostnader	138 333	373 267
6260 Fjernvarme	-609 610	2 092 902
Sum	**-471 277**	**2 466 169**

Negativ saldo konto 6260 vedrører fjernvarme november og desember 2023, grunnet overgang til individuell måling oppvarming.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	650 955	682 587
6343 Serviceavtaler	823	1 609
6360 Renhold grendehuset og containere	83 844	9 707
6361 Fast renhold	104 126	99 390
6364 Matteleie	25 043	28 185
6390 Andre driftskostnader	0	12 402
6391 Snømåking/strøing/feiing	62 855	35 423
6392 Containerleie/tømming	21 209	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	860	295 700
Sum	**949 715**	**1 165 003**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	22 200	25 155
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
6490 Leie telt	48 963	75 625
Sum	**77 350**	**106 718**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	500	0
6540 Inventar	0	5 808
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	18 590	5 000
6552 Driftsmateriell	249	0
6583 IT-lisensavgift	534	4 622
Sum	**19 873**	**15 430**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	27 511 127	50 527 772
6602 Vedlikehold VVS	177 603	3 803 319
6603 Vedlikehold elektro	119 760	971 523
6605 Garasjeanlegg	4 225	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	577 095
6610 Andre vaktmestertjenester	18 906	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	36 936	167 126
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	66 553	57 718
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 069 239	1 790 371
6630 Egenandel forsikring	32 000	15 000
6641 Malerarbeider	70 192	5 426
6644 Fasade/balkonger	0	26 800
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	233	0
6648 Vedlikehold dører og porter	103 164	46 296
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	240 912
Sum	**29 209 937**	**58 229 356**

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

Note 11 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	53 532	77 734
6716 Honorarkostnader øvrige	0	26 500
6720 Juridisk honorar	14 939	134 279
6730 Teknisk honorar	23 956	131 057
6750 Vakthold	172 133	189 164
Sum	**264 559**	**558 733**

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7717 Aktivitetstilskudd	62 010	62 010
7718 Fellesarrangement	23 111	9 820
7719 Møter, div. styret	427	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	866	558
7770 Betalingskostnader	1 546	2 091
7771 Andre gebyrer	1 993	5 518
7772 Omkostninger inkasso	1 161	0
7773 Omkostninger innkreving	2 707	4 670
7790 Andre kostnader	-68 865	71 916
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	192	0
Sum	**25 148**	**156 582**

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	-56 159 007	-27 078 571	-83 237 578
Sum opptjent egenkapital	**-56 159 007**	**-27 078 571**	**-83 237 578**
Sum egenkapital	**-56 142 907**	**-27 078 571**	**-83 221 478**

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:	**Den Norske Stats Husbank**	**OBOS-banken AS**	**OBOS-banken AS**	**OBOS-banken AS**
Formål:	Finansiering til oppgradering av boliger i Bertramjordet Borettslag gnr. 191 bnr. 94 i Oslo kommune.		Utvidelse av borettslaget - REZBUILT	
Lånenummer:	**11544550 04**	**98208036688**	**98207887323**	**98208274562**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2020	2024
Rentesats:	4.659 %	5.30 %	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	20.06.2053	01.02.2024	30.06.2050	28.01.2054
Opprinnelig lånebeløp:	42 045 000	17 000 000	14 800 000	85 629 781
Lånesaldo 01.01:	41 641 905	79 000 000	13 761 400	0
Avdrag i perioden:	689 127	81 600 000	519 300	0
Opptak i perioden:	0	2 600 000	0	107 600 000
Lånesaldo 31.12:	**40 952 778**	**0**	**13 242 100**	**107 600 000**
Saldo 5 år frem i tid:	37 024 624	0	11 821 897	100 473 843

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11544550 04	55	281 456	15 480 080
	37	278 690	10 311 530
	7	272 593	1 908 151
	10	252 779	2 527 790
	2	246 627	493 254
	2	242 732	485 464
	2	234 886	469 772
	2	217 951	435 902
	20	208 975	4 179 500
	6	202 766	1 216 596
	17	191 984	3 263 728
	1	181 033	181 033

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207887323	55	91 009	5 005 495
	37	90 114	3 334 218
	7	88 143	617 001
	10	81 736	817 360
	2	79 747	159 494
	2	78 487	156 974
	2	75 950	151 900
	2	70 475	140 950
	20	67 572	1 351 440
	6	65 564	393 384
	17	62 078	1 055 326
	1	58 537	58 537

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208274562	55	739 502	40 672 610
	37	732 234	27 092 658
	7	716 215	5 013 505
	10	664 156	6 641 560
	2	647 991	1 295 982
	2	637 758	1 275 516
	2	617 142	1 234 284
	2	572 648	1 145 296
	20	549 065	10 981 300
	6	532 750	3 196 500
	17	504 421	8 575 157
	1	475 649	475 649

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 98208274562 har første avdrag 28.02.2026 med kr 136 356	55	739 502	937
	37	732 234	928
	7	716 215	908
	10	664 156	842
	2	647 991	821
	2	637 758	808
	2	617 142	782
	2	572 648	726
	20	549 065	696
	6	532 750	675
	17	504 421	639
	1	475 649	603

Note 16 - Kostnader til avregning

	2024
Kostnader til Avregning	2 488 786
A-konto til avregning	2 450 252
Sum	**38 534**

Fjernvarmeavregning 01.11.23 - 31.10.24

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	2 100 216
Fjernvarme	1 942 532
ISTA administrastrajonskostnad	87 979
Sum energiavregning	**69 705**

Differanse skyldes at USBL har valgt å ikke fakturere avregningskostnader på kr 70 438 som er medtatt i avregningen for 01.11.23-31.10.24, samt balanseførte kostnader til avregning og a konto til avregning for perioden november-desember 2024.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet. Innkrevde felleskostnader fjernvarme og kostnader fjernvarme for november og desember 2023 er tilbakeført og balanseført på kontoer til avregning.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	162 794 878
Innskuddskapital	26 040 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**188 835 478**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**98 657 263**

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

Rapport fra styret 2024

138 Bertramjordet Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive rapport fra styret (årsmelding). Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og ser på rapporten som nyttig informasjon til andelseiere og andre interesserte.

Styret har etter ordinær generalforsamling 17. april 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heidi Sønsthagen
Styremedlem, Mariiana Alknes
Styremedlem, Simona Bernotaite
Styremedlem, Heather Wieman (formelt fratrådt september 2024)
Varamedlem, Samiha Nejmi
Varamedlem, Marina Dragonetti
Varamedlem, Amara Iqbal

I perioden 1. januar til – 30.april 2024 har borettslaget hatt Mohammad Tayyab og Asma Farooq ansatt i deltidsstillinger for administrasjon av utleievirksomheten for Grendehus Øst. Arbeidstiden var fleksibel, men beregnet til gjennomsnitt 6 timer pr. uke per stilling.

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

Virksomhetens art
Bertramjordet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 950 634 863. Det er 161 boliger i borettslaget.

Overdragelser
14 andeler har skiftet eiere i 2024.

Bruksoverlating
Ingen andel er registrert bruksoverlatt i 2024. Bruksoverlating betyr at en andelseier etter søknad til styret har fått lov å leie ut boligen i inntil 3 år.

Juridiske eiere
Borettslaget har pr 31.12.2024 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 av andelseiere ved egen polise.

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

HMS/Internkontroll
Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontroll-forskriften §5. Bertramjordet Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.
Styret har avtale med Norsk Brannvern for å gjennomføre årlig kartlegging av brannsikkerheten i borettslaget. Ved kartleggingen gjennomført i november 2024 ble det avdekket avvik i 43 av 136 kontrollerte leiligheter som resulterte i at disse ikke ble godkjent iht pålagte krav. Disse andelseierne har fått pålegg om å sørge for oppretting av mangler.
For å følge opp de tidligere radonmålingene, ble det igangsatt nye målinger i 15 rekkehus i desember 2024. Radonmålerne ble samlet inn fra beboerne i mars 2025, og resultatene vil bli fulgt opp når de leveres av Radonor AS.

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 27.078.571.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 963.084.

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

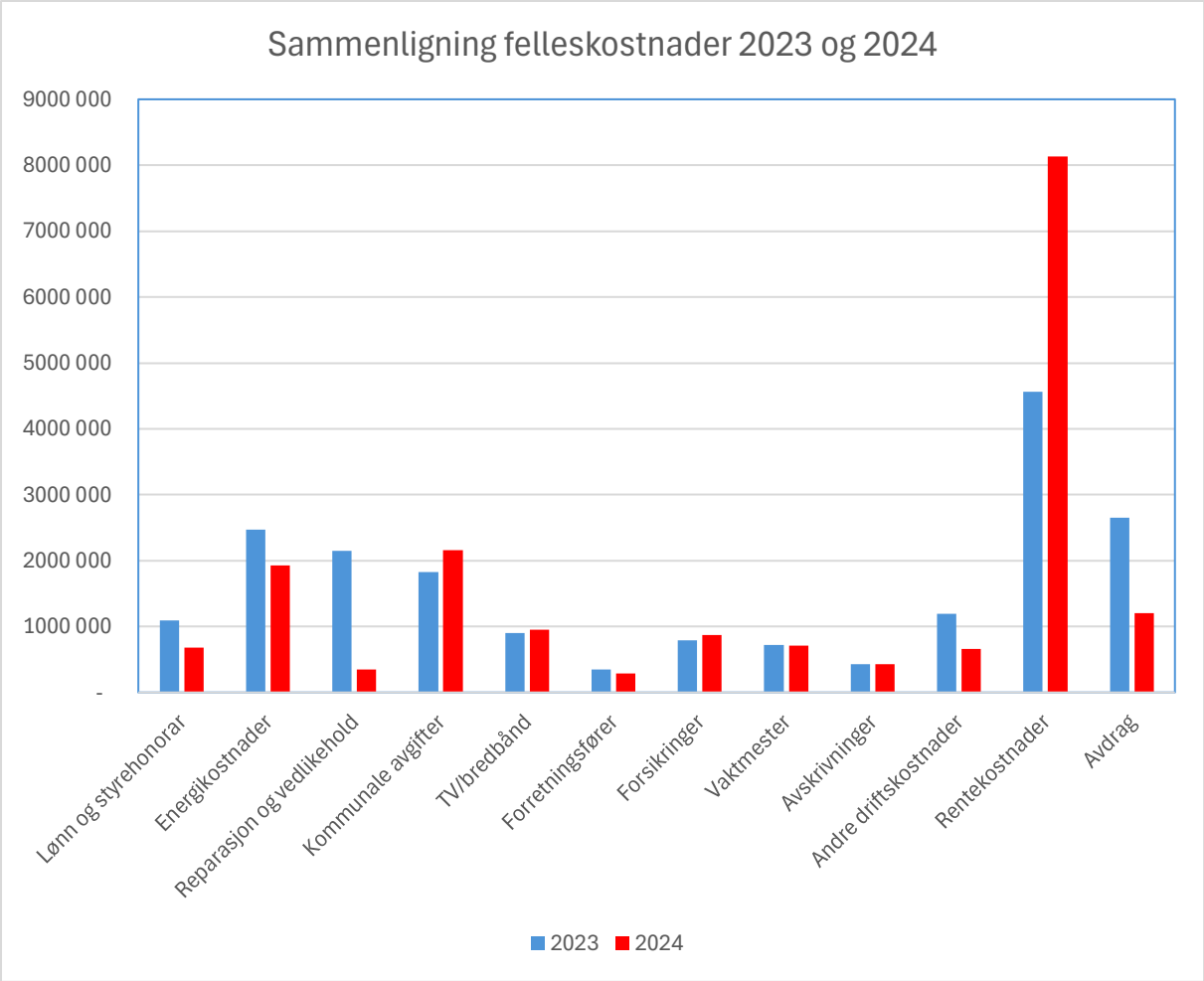
Lån/prosjekter

Renoveringsprosjektet ble avsluttet i mai 2024. Opptrekk langsiktig lån relatert til renovering og andre prosjekter var kr 28.600.000 i 2024.

Andre prosjekter som krevde mer ressurser:
- Levegger
- Drenering rundt nr 8-9-10

Felleskostnader

Stolpediagrammet under viser fordelingen av borettslagets utgiftsposter og avdrag på langsiktige lån i 2023 og 2024. Kostnader relatert til renoveringsprosjektet er ikke inkludert i oversikten. Etter overgang til individuell måling av oppvarming i 2024, bokføres kostnader relatert til fjernvarme i balansen, så posten Energikostnader er derfor negativ i resultatregnskapet for 2024. For sammenligningsformål er imidlertid fjernvarmekostnaden på kr 1.791.197 i 2024 vist som en utgiftspost i stolpediagrammet.



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

Forsikring
Forsikring har lenge vært en betydelig kostnadspost for borettslaget, og premien utgjorde kr 870.445 i 2024. Under renoveringsarbeidet har det blitt utført ulike brannverntiltak i rekkehusene. Både bytting av sikringsskap og radiatorer har blitt prioritert, dels med mål om økonomisk besparelse men også med mål om å forbedre mulighetene for en bedre forsikringsavtale. Til tross for disse forbedringene, har et høyt antall forsikringssaker de siste fem årene resultert i at borettslaget fortsatt vurderes som risikabelt av forsikringsselskapene. Vi forsøkte å innhente priser hos konkurrenter i høst, men ingen kunne gi oss lavere pris enn forsikringsselskapet vi har i dag grunnet fortsatt høy risiko.

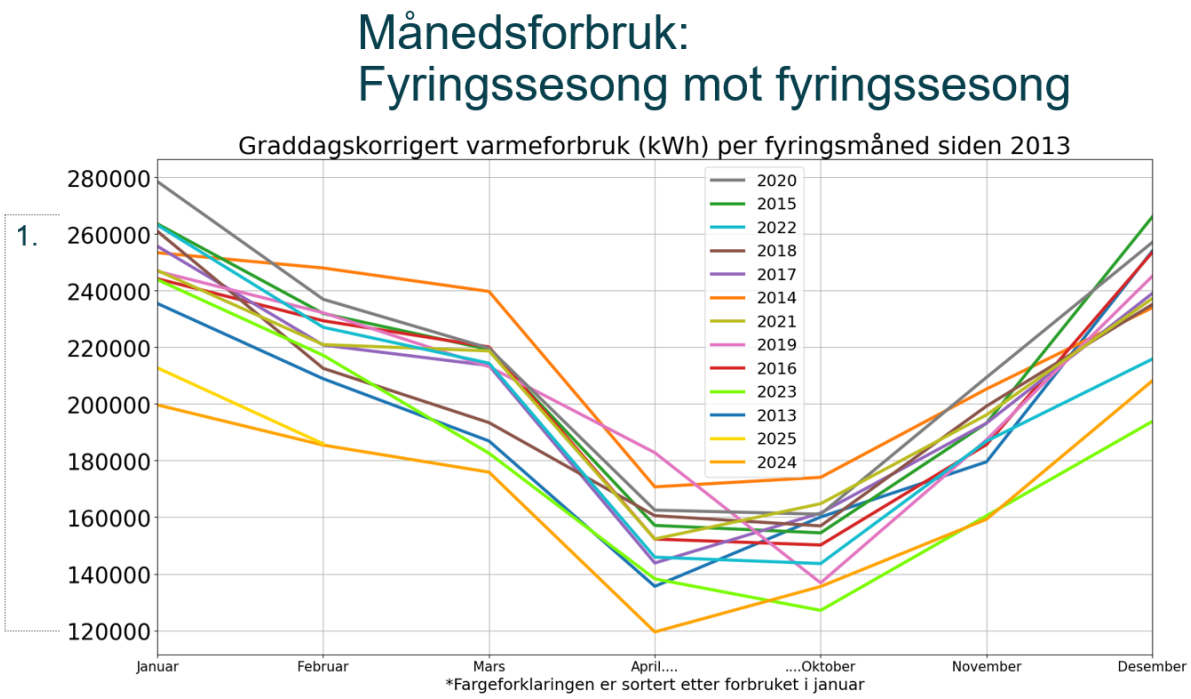
Flere av forsikringssakene som har komplisert vår forhandlingsposisjon med forsikringsselskapene har hatt sitt utspring i situasjoner hvor ansvaret lå hos andelseierne, eller der kostnaden for utbedring lå nær egenandelsgrensen. Dette har resultert i en betydelig økonomisk belastning for borettslaget.

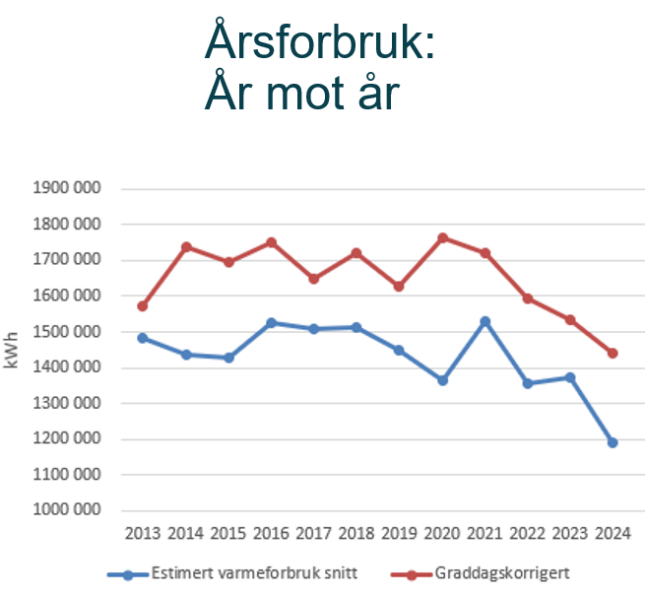
Selv om forsøkene på å få bedre forsikringstilbud i 2024 ikke har vært vellykkede, har gjennomgangen av situasjonen avdekket flere områder hvor styret kan kontrollere forsikringsutgiftene i fremtiden. Som tidligere varslet i Bertramposten, har styret nå strammet inn retningslinjene for innmelding av forsikringssaker til borettslagets forsikring. I tilfeller hvor det er tydelig at skader skyldes manglende vedlikehold hos andelseierne, eller der utbedringen av skader ville vært lav sammenlignet med egenandelen eller den antatte økningen i forsikringspremien, vil forsikringen ikke

bli benyttet. Andelseiere har ikke anledning til å melde inn skadesaker direkte til forsikringsselskapet. Eventuelle skadesaker meldt inn direkte fra andelseier vil automatisk bli avslått i Bonabo, slik at styret kan gjennomgå saken og avgjøre om det er riktig å bruke borettslagets forsikring. Gjennom disse tiltakene jobber styret aktivt for å redusere den økonomiske belastningen knyttet til forsikringskostnader som ikke bør bæres av fellesskapet, med et mål om en mer bærekraftig praksis og bedre økonomisk styring framover.

Energikostnader

Hafslund Oslo Celsio har gjort en analyse for borettslaget, slik de også gjorde i fjor. Først nå som fyringssesongen 2024/2025 i all hovedsak er over, vil vi kunne se gode sammenligningstall, noe vi ikke hadde på samme tidspunkt i fjor. Styret vil gjøre den foreløpige rapporten fra Hafslund Oslo Celsio tilgjengelig på bonabo.no.





Budsjett 2025 og langtidsbudsjett

Vi har siste 12 måneder hatt en endring i KPI på 2,6 %. I budsjettforutsetningene fra USBL er det lagt til grunn en generell økning i KPI på ca 4 %. Dette vedrører kostnader til blant annet renovasjon Oslo kommune, vaktmestertjenester, gartner, vintervedlikehold av vei, renhold, internett, driftsmaterialer og generelle driftskostnader. Forsikringspremien er varslet å øke med cirka 20 %. I budsjettforslaget til Oslo Kommune er det foreslått at vann- og avløpsavgifter økes med 18 %. Disse to postene utgjør vesentlige beløp for borettslaget og har derfor stor innvirkning på endring i felleskostnader.

Styret har gjennom hele 2024 hatt fokus på gjennomgang av borettslagets avtaler for å se på muligheten for effektivisering av driften.

1. Bytte av vaktmester – potensiell årlig besparelse på ca kr 300.000; se kommentarer under.
2. Flere tilleggstjenester hos forretningsfører USBL er avviklet – årlig besparelse på ca kr 50.000
3. Bomiljøtjeneste Securitas avviklet 31. august 2024 – årlig besparelse på ca kr 140.000
4. Administrasjon av Grendehuset avviklet per april – årlig besparelse på ca kr 176.000
5. Komprimatorbil avviklet – årlig besparelse på ca kr 100.000 (kr. 40-50.000 per gang)

Styret hadde tidlig i 2024 en grundig gjennomgang av vaktmesteravtalen med vår daværende leverandør, CFE. Til tross for møter, telefoner og flere runder med oppfølging om kvalitet og omfang av utført arbeid, oppnådde vi ikke tilfredsstillende forbedringer. Som en konsekvens av dette besluttet styret å avslutte avtalen med CFE ved utgangen av 2024. Overgangen til ny vaktmester-avtale har vært svært positiv. Den nye avtalen tilbyr ikke bare en bedre pris, men også mer verdi for pengene. Vaktmesteren utfører de samme rutinemessige oppgavene som tidligere, men nå med en mer fleksibel og behovsbasert tilnærming til arbeidet som ønskes utført. Dette gjør det mulig for styret å administrere timene på en mer effektiv måte og unngå kostbare ekstraoppdrag. Før var ikke slike oppgaver som opprydding i oppgangene, bodene, sykkelparkering og små reparasjoner en del av den faste avtalen, men ble fakturert som ekstra-tjenester. Resultatet av disse endringene er bemerkelsesverdig. Vi har allerede sett en besparelse på nesten 50% for vaktmestertjenester de første månedene i 2025, til tross for at det er utført mer arbeid enn samme periode i fjor. Den nye vaktmesteravtalen gir oss også en fleksibilitet ved at vaktmester har mulighet til å tilpasse hvilke dager han er hos borettslaget og kan endre dette på kort varsel etter behov.

I løpet av renoveringsperioden hadde beboerne tilgang til komprimatorbil to ganger i året for å kvitte seg med større gjenstander. Gitt vår nærhet til Grønmo avfallsstasjon, der beboere kan levere avfall gratis som privatpersoner, har styret konkludert med at det er mer fornuftig å prioritere borettslagets felles midler på andre, mer presserende vedlikeholdstiltak. Denne beslutningen er i tråd med tiltak som flere borettslag på Holmlia har gjennomført de senere årene. For beboere som trenger assistanse med håndtering av større gjenstander, er det mulig å arrangere dette som privat oppdrag med vår vaktmester til en fornuftig pris. Det finnes også såkalte søppel-taxier, iSekk osv man kan benytte seg av.

Gjennomgangen av avtaler gjort i 2024 der enkelte kostnadsposter i budsjettet har blitt korrigert, førte til styret besluttet å øke felleskostnadene med 4% fra 1. januar 2025. Det er fortsatt en del store kostnader relatert til oppfølging av renoveringsprosjektet, men styret mener at det er mulig å spre disse over en periode, og med god planlegging og innhenting av flere tilbud blir det mulig å begrense videre økning av felleskostnader relatert til driften av borettslaget.

Det har vært et gjentatt ønske fra andelseierne om at styret skal presentere en langsiktig prognose for utviklingen av fellesutgiftene. Styret har imidlertid vært forsiktig med å utarbeide slike prognoser, da erfaringene 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 andelseierne og har utarbeidet en femårs-prognose med utgangspunkt i budsjett for 2025. Det er i prognosen lagt til grunn 5% generell prisstigning, dagens rentenivå og nåværende avdragsprofil på lån. Styret presiserer viktigheten av å være klar over de usikkerhetsmomenter et slikt langtidsbudsjett innebærer og tar forbehold om mulige endringer i rentesatser, kapitalbehov og prisstigning. I 2024 og 2025 har vi hatt avdragsfri periode for det største OBOS-lånet. Som vi ser av tabellen, så vil avdragene i 2026 øke med cirka 1,6 millioner sammenlignet med 2025. Det varsles pt ingen eller muligens ett rentekutt i 2026, så innvirkning på rentekostnaden vil etter prognosene bli minimale.

	2025	2026	2027	2028	2029
Inntekter:					
Felleskostnader	7 702 656	8 087 789	8 492 178	8 916 787	9 362 627
Renter	8 479 263	8 357 293	8 215 113	8 064 918	7 905 917
Avdrag	951 717	2 544 593	2 823 070	2 973 456	3 128 917
Sum fellesutgifter	**17 133 636**	**18 989 675**	**19 530 361**	**19 955 161**	**20 397 461**
Sum diverse inntekter	**533 957**	**560 655**	**588 688**	**618 122**	**649 028**
Sum inntekter	**17 667 593**	**19 550 330**	**20 119 049**	**20 573 283**	**21 046 489**
Sum driftskostnader	**7 999 387**	**8 399 356**	**8 819 324**	**9 260 290**	**9 723 305**
Driftsresultat	**9 668 206**	**11 150 973**	**11 299 725**	**11 312 993**	**11 323 184**
Renteutgifter	**- 8 479 263**	**- 8 357 293**	**- 8 215 113**	**- 8 064 918**	**- 7 905 917**
Resultat	**1 188 943**	**2 793 680**	**3 084 612**	**3 248 075**	**3 417 267**
Låneopptak					
Avdrag på lån	**951 717**	**2 544 593**	**2 823 070**	**2 973 456**	**3 128 917**
Lånesaldo 31.12.	**160 843 161**	**158 298 568**	**155 475 498**	**152 502 042**	**149 373 125**
Tilbakeførte avskrivninger	**428 367**	**449 785**	**472 275**	**495 888**	**520 683**
Likviditetsendring	**665 593**	**698 873**	**733 816**	**770 507**	**809 032**
Akumulert likviditetsendring	**665 593**	**1 364 466**	**2 098 282**	**2 868 789**	**3 677 821**

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

Leilighetstype/år	2025	2026	2027	2028	2029
Liten 2-roms vaskeri	6 312	6 995	7 195	7 351	7 514
2-roms vaskeri	6 693	7 419	7 630	7 796	7 968
Vanlig 2-roms blokk	7 286	8 075	8 305	8 486	8 674
Stor 2-roms blokk	7 599	8 422	8 662	8 850	9 046
Liten 3-roms blokk	8 463	9 379	9 647	9 856	10 075
Stor 3-roms blokk	8 813	9 768	10 046	10 264	10 492
4-roms blokk	9 716	10 769	11 076	11 316	11 567
4-roms rekkehus	9 813	10 876	11 186	11 429	11 682

Fra 2025 er felleskostnader relatert til vann og oppvarming ikke lenger en del av ordinære felles-kostnader som vises i resultatregnskapet. Andelseiere må legge til dette beløpet for å komme frem til sum felleskostnader for sin andel.

Styrets arbeid

I perioden januar-desember 2024 har det blitt gjennomført totalt tretten styremøter. Møtene planlegges etter behov og de fleste av sakene behandles individuelt og fortløpende.

Den største delen av styrets tid i 2024 har blitt brukt på økonomi, vedlikehold, renoveringsprosjektet og reklamasjoner, levegger, fuktskader på nye loft, drenering, parkering og garasjer. Arbeids-mengden er svært skjevfordelt på de enkelte styremedlemmene.

I 2024 arrangerte borettslaget vår første Nabodag, som ble en stor suksess med svært godt oppmøte. Beboerne bidro med et imponerende utvalg av retter, fra bulgarsk gryte og vegetar-pai til deilige kaker, så alle fikk mer enn nok å spise. Arrangementet inkluderte også nyttig informasjon fra styret og ga beboerne en flott anledning til å bli bedre kjent med naboene sine. På grunn av den positive responsen ønsker vi å gjenta Nabodagen i 2025.

Oppfølging av renoveringsprosjektet – fuktskader på loft i rekkehusene

Renoveringen av rekkehusene ble ferdigstilt i mai 2024. Dette har vært en krevende periode over flere år for alle beboere, og vi gledet oss til avslutningen. Det har vært noen få små reklamasjonssaker som ble utbedret ganske raskt. Dessverre har vi også hatt noen større saker der beboere meldte om betydelig fukt på de nye kaldloftene. Beboere sendte inn de første reklamasjonene mot slutten av 2023 – begynnelsen av 2024, altså før renoveringsprosjektet ble avsluttet. DVS avslo på det tidspunktet alle reklamasjoner angående fukt på loftene. Avslagene ble begrunnet med at DVS mente å ha fått informasjon fra borettslaget om at det hadde vært mange år med fuktproblemer på takene som formentlig skulle skyldes manglende dampsperrer, fukt i skillevegger, manglende drenering osv. DVS gjorde hverken ytterligere undersøkelser eller innhentet vurderinger fra fagkyndige før reklamasjonene ble avslått.

I byggemøter i fjor vinter ytret styrets representant at styret var uenig i avslag på reklamasjon og mente at problemene måtte skyldes feil utforming av takene på loftene. Styret fikk imidlertid ikke gehør hverken fra DVS eller OBOS Prosjekt. Styret besluttet da å iverksette en omfattende gjennomgang av all dokumentasjon vedrørende renoveringen, herunder referater fra prosjekterings-møter og byggemøter, rapporter fra konsulenter gjennomført både før og under renoveringen osv. Gjennomgangen avdekket at løsningen som ble valgt for takene i renoveringsprosjektet ikke er en fullgod løsning etter dagens regelverk og anvisninger (ref. prosjekteringsmøte 8, 19. april 2023). Beslutninger fra prosjekterende og/eller utførende entreprenør i denne saken ble basert på teorier uten at disse teoriene ble underbygget med nærmere undersøkelser eller analyser av fukt-problematikk. Styret mener i denne sammenheng det også er svært kritikkverdig av OBOS Prosjekt som borettslagets profesjonelle forlengede arm å ikke rettlede borettslaget bedre i denne saken.

Mens styret jobbet med saken høsten 2024, kom det flere henvendelser fra beboere angående fukt på loftene. Styret var ikke i stand til å finne årsakssammenheng som angitt fra DVS for disse rekkehusene som meldte om fukt. DVS og OBOS Prosjekt hadde foreslått at det måtte dreneres rundt flere rekkehus uten at det var gjort konkrete undersøkelser for å underbygge at denne løsningen ville avhjelpe situasjonen. Dog var det for rekkehusene B8/B9 innhentet en nærmere analyse fra Eiendomsanalyse AS som viste en litt annen problematikk, og basert på denne ble det besluttet å drenere rundt alle vegger for B8, B9 samt endeleilighet B10 i november 2024. Styret var imidlertid forsiktige med å gå i gang med ytterligere kostbart dreneringsarbeid uten å føle oss trygge på at dette var riktig fremgangsmåte.

I det videre arbeidet besluttet derfor styret å innhente en sakkyndig vurdering fra konsulent med omfattende ekspertise på fuktproblematikk. Den rekkehusleiligheten som hadde fått avslag på reklamasjon fra DVS med beskjed om at ny drenering skulle være løsningen, ble valgt ut for kontroll. Parallelt foretok vaktmester inspeksjon av flere rekkehus, både med hensyn til fukt på loft og generell bruk av ventilasjon. Notatet styret mottok etter den innledende befaringen konkluderte med at det hverken kunne være manglende drenering eller manglende dampsperre som forårsaket fuktighet på loftet. Det kunne derimot konstateres at utlufting i tak var underdimensjonert. Basert på dette valgte styret i begynnelsen av februar 2025 å rette en felles reklamasjon vedrørende takene for alle rekkehus der styret også ba DVS å kommentere på spørsmål fagkyndig konsulent hadde stilt i sitt notat. I sin respons avviste DVS igjen at det skulle være noe feil med takene.

Mot slutten av februar fikk vi et stort væromslag. På dette tidspunktet ba styret alle rekkehus om å sjekke sine loft etter at det rekkehuset som hadde vært gjenstand for kontroll av fagkyndig konsulent i januar, hadde så mye fuktighet på loftet i forbindelse med væromslaget at det dryppet vann gjennom loftsluken og ned i etasjen under. Bilder som ble sendt til styret fra forskjellige rekkehus viste ikke bare fukt på mange av loftene, men også en klar forverring sammenlignet med hvordan loftene så ut før renoveringen. Det var alt fra ekstreme tilstander med svartmugg, ødelagte eiendeler, våt isolasjon, til våte takplater som dryppet av vann.

Styret sendte etter dette en ny henvendelse til DVS om at vi fastholder reklamasjonen vi sendte i begynnelsen av februar. Denne gangen kunne vi underbygge reklamasjonen med blant annet følgende:

- Rekkehus med påbygg og med det ny fuktsperre i etasjeskille montert av DVS, og som var drenert i 2000, har påvist kondens i loftstak
- Rekkehus der DVS og OBOS Prosjekt oppfordret borettslaget til å gjennomføre drenering snarest mulig, har kondens i loftstak, samt fått mugg flere steder i loftstak og på loftsvegger, til tross for at det høsten 2024 ble drenert rundt alle utvendige vegger
- Rekkehus som var drenert i 2000, har kondens i loftstak, samt mye mugg flere steder i loftstak og på loftsvegger
- Rekkehus hvor det i prosjekteringsmøte 8 om fuktproblematikk 19. april 2023 dokumenteres at det ikke eksisterer fuktproblemer før renoveringen, har nå kondens i loftstak
- Rekkehus som i løpet av 20 års botid aldri har hatt fuktproblemer på loftet, har nå både fukt- og muggskader på loftet

Denne henvendelsen resulterte så i et møte med DVS og prosjekterende arkitekt for å gjennomgå saken og finne en løsning. Det er etter styrets skjønn på det rene at fukt-situasjonen på loftene har forverret seg etter renoveringen. Undersøkelsene viser at man ikke i sin helhet kan legge skylden for fuktproblemene på manglende drenering eller manglende dampsperre slik DVS og OBOS Prosjekt hele veien har hevdet.

Den løsningen som i skrivende stund prøves ut, er henholdsvis å sette luftehatt på brannskille mellom leiligheter, samt i tillegg å sette luftehatt midt på taket til leilighetene. Det vil gjøres målinger for å se på effekten av de ulike tiltakene og så tas beslutning om veien videre.

I forbindelse med denne reklamasjonssaken har DVS gjennomført befaring av samtlige loft i mars 2025. Styret har mottatt rapporter med bilder fra samtlige loft. Dessverre ser det ut til at flere beboere ikke har fulgt informasjon og restriksjoner som er gitt for kaldloft. Dette påvirker dessverre også denne reklamasjonssaken negativt.

Uavhengig av at utlufting av kaldloft er underdimensjonert, så vil fullstendig utbygging av kaldloft, med tette og større gulv, hyller og lignende opplagt bidra til mindre luftsirkulasjon og med det øke risikoen for fukt og muggsopp. DVS hevder at fuktproblemer delvis kan ha blitt forårsaket av slik innredning. De beboerne dette gjelder, vil motta varsel om feil bruk av andelen og få pålegg om å fjerne disse installasjonene omgående. Dessverre kompliserer denne situasjonen styrets arbeid i saken, særlig når det gjelder utbedring av fuktskader som har oppstått i disse andelene, men kan også i verste fall påvirke andre beboere som har fulgt de angitte reglene og ikke foretatt omfattende inngrep på kaldloft.

Som beskrevet av arkitekten og kommunisert under beboermøtene, er det altså kun tillatt å oppbevare lette kasser, kofferter og lignende på selve gangbroen. Det er ikke tillatt å innrede loftet eller deler av loftet. Disse gjengis her som påminnelse til alle andelseiere:

Bruk eksisterende kalde loft.
Der det ikke bygges påbygg vil eksisterende loft rehabiliteres og etterisoleres. Eksisterende takstoler er kun dimensjonert for snølaster og er ikke dimensjonert for innredning av ny etasje. Det er derfor ikke lov å innrede loftet eller innrede deler av dette loft. Dette loftet skal være et uisolert loft (kaldt) med god luftsirkulasjon.
I forbindelse med rehabiliteringsprosjekt blir det levert gangbane mellom loftstrapp og ventilasjonsaggregat, og en kan sette noen lette kasser, kofferter etc på denne gangbane om en ønsker det, men det er ikke lov å sette kasser /ting direkte ut på isolasjonen. Lagring av ting eller å gå på isolasjon vil presse sammen isolasjonen og derfor redusere isolasjonens u-verdi og dette vil også kunne skade underliggende himling og diffusjonssperre. Det kun er underliggende himlingsplater som holder isolasjonen på plass.

Solceller

Flere beboere har etterspurt oppdateringer om inntektene fra strøm fra solceller og hvordan disse dekker/forsvarer investeringen som ble gjort. Borettslaget investerte netto kr 4.465.787 i solceller på blokkene, med forventning om at inntektene ville dekke både investeringen og de høye strømutgiftene. Lånet som finansierer solcellene, koster borettslaget eksempelvis cirka kr 190.000 i 2024 med dagens rentesats på 5,45% og hensyntatt skattelette andelseiere får via sin egen skattemelding. Solcellene er tilkoblet garasjeanlegget, og inntektene fra strømmen blir kreditert via borettslagets faktura fra PlugPay. I 2024 ble borettslaget kreditert kr. 105.977. Vær oppmerksom på at dette beløpet kan inkludere etterkrediteringer fra 2023 som kom med forsinkelse. De høyeste beløpene fra refusjon får borettslaget i månedene april, mai, juni, juli, og august, med beløp fra kr. 10. 000 til kr 19.000 per måned. Inntektene fra solceller dekker med dagens rentenivå ikke kostnadene ved investeringen. For noen år tilbake da rentenivået lå på cirka 1,5% ville regnestykket ha gått i pluss.

LUNOS

En stikkprøvekontroll av 10 leiligheter høsten 2023 viste at LUNOS hadde feil programmering på styringspanelene. Som følge av dette ble det besluttet at Lavenergisystemer skulle utføre en kontroll av samtlige leiligheter og rekkehus i borettslaget for å omprogrammere styringspanelene. Etter dette har det ikke kommet noen flere henvendelser og klager angående LUNOS. Styret anser det derfor ikke nødvendig med ytterligere tiltak.

ISTA - individuell måling av varme og varmtvann

Fra 1. november 2023 innførte borettslaget individuell varmemåling. Da vi ikke hadde referansedata for leilighetene, ble a konto-beløp første året basert på fordelingsbrøk. Mange beboere har vært spente på hvordan individuell måling ville slå ut på kostnaden sammenlignet med betaling etter fordelingsbrøk. Etter at avregning for den første 12-månedersperioden er mottatt, kan vi presentere generelle trender for oppvarmingsbruk i borettslaget.

Tabellen under viser gjennomsnittskostnaden for individuell oppvarming i perioden 1. november 2023 til 31. oktober 2024 for henholdsvis leilighet i blokk og rekkehus. Som en kuriositet er det lagt inn sammenligningstall for hvordan kostnaden ville ha sett ut dersom fordelingsbrøk fortsatt var lagt til grunn.

Tall i hele kroner	Etter fordelings-nøkkel	Etter individuell måling
Gjennomsnitt blokk	*4 909*	*5 048*
Gjennomsnitt rekkehus	*5 064*	*4 904*
Per kvm blokk	*61*	*62*
Per kvm rekkehus	*56*	*54*

Som det fremgår av tabellen, har individuell måling ført til et skift mellom blokker og rekkehus, der blokkene nå har en høyere gjennomsnittskostnad per andel enn rekkehusene. Per kvadratmeter har blokkene en høyere gjennomsnittskostnad enn rekkehusene både før og etter at individuell måling er tatt i bruk.

Basert på avregningen per oktober 2024 er á konto justert for alle andeler der dette var nødvendig fra april 2025. Det vil alltid være usikkerhetsmomenter som endringer i kWh-pris og forbruk som kan føre til større avvik enn forventet i kommende perioder.

Varmestyring

Etter en samlet klage fra andelseierne i B63-64, startet vi 2024 med reklamasjoner på varmestyringen i REZBUILD-blokkene. Beboerne klaget over at styringen ikke fungerer, og at radiatorene enten er varme eller kalde. VVS Gruppen kontaktet beboerne som klaget, og gjennomførte en kontroll av varmestyringen. Kontrollen konstaterte at feilene skyldtes utladede batterier. Andelseierne ble informert om behovet for lading. Det har ikke kommet flere klager angående varmestyringen i REZBUILD-blokkene, frem til en nylig hvor en andelseier klaget over varmestyringen i relasjon til fakturaen for oppvarming.

Det var også en del klager på varmestyringen xComfort fra både blokk- og rekkehusbeboere. Alle feilene skyldtes enten utladede batterier eller manglende innstillinger i appen. Styret har brukt betydelige ressurser på å veilede beboerne og hjelpe dem med å sette opp appen for varmestyringen. Det er også observert at enkelte beboere har misforstått hvordan smart varmestyring fungerer, og har klaget på kalde radiatorer når varmen i leilighetene var iht innstilling i app. Det har blitt forklart at når romtemperaturen når det nivået som er satt i appen, deaktiverer varmestyringen oppvarming for å spare energikostnader.

Avslutningsvis er det viktig å presisere at vedlikehold og korrekt bruk av radiatorer og tilhørende termostater er andelseierens ansvar. Nå som innkjøringsperioden er over, vil det ikke bli rekvirert rørlegger på fellesskapets regning om beboerne har problemer med bruk av radiator eller termostater. Styret oppfordrer beboerne til å følge veiledningen som er publisert på borettslagets nettside eller eaton.com. Beboerne kan også velge å engasjere en rørlegger eller vaktmester på egen hånd og dekke kostnadene for dette selv.

Grønt

Det ble gjennomført to dugnader i 2024, hvor beboerne bidro med mye innsats for å gjøre de grønne områdene hyggelige. Det er imidlertid fortsatt mye rom for forbedring, men dette vil kreve betydelige kostnader. Det må gjøres en vurdering av hvilke tiltak som skal gjennomføres etter at det siste rundt renoveringen er fullført.

Styret så også dugnad som et område hvor det var rom for kostnadsbesparelser. Tidligere ble CFE leid inn for å bistå med forskjellige oppgaver som bortkjøring av grøntavfall og tømming av kompost. Dette resulterte i ekstra kostnader fra cirka kr 10.000 til kr 85.000 per dugnad. I 2024 prøvde styret ut en ny ordning der vi bestilte en container for grøntavfall. Leien, inkludert bortkjøring av avfallet,

kostet totalt kr 4.161. Ordningen fungerte helt fint og grunnet betydelig besparelse vil denne praksisen videreføres ved fremtidige dugnader. Vår fleksible vaktmester vil også bidra i forbindelse med dugnader.

Grendehus Øst

Det ble i begynnelsen av 2024 klart at utleien av Grendehuset hadde fått redusert omfang og inntektene var ikke lenger tilstrekkelige til å dekke lønnskostnadene borettslaget hadde for administrasjon av Grendehuset. Det ble besluttet å avvikle de ansatte som hadde ansvar for administrasjon av Grendehuset med virkning per 30. april 2024, og administrasjon er etter dette styrets ansvar. Samtidig ble en beboer som driver virksomhet innen renholdsbransjen engasjert på timebasis for å utføre vask etter behov når leietakere har betalt for å få dette utført etter leie. Grendehuset fikk også en grundig nedvask etter at DVS var ferdige med renoveringsprosjektet hos oss.

Trafikk, parkering og ladeplasser for el-biler

Borettslaget har i alt 56 parkeringsplasser til utleie på utearealene. 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. Resten av plassene leies ut til andelseiere.

Som et resultat av en omfattende gjennomgang av parkeringssituasjonen sommeren 2024, har styret klart å inngå flere nye leieavtaler for parkeringsplasser. Det totale antallet utleide plasser har økt med 12 plasser i 2024, og vi har fortsatt 13 ledige plasser tilgjengelig for utleie til beboerne.

Styret har også vurdert utleiepriser i Holmlia-området og sammenlignet med andre borettslag. Ved utgangen av 2024 ble det besluttet å justere utleieprisen fra 200 kr til 300 kr, hvilket gir borettslaget en økt inntekt på kr 36.000 per år med dagens antall utleide plasser. Disse midlene vil gå til vedlikehold av parkeringstjenestene, inkludert snømåking, parkeringsservice og skilting.

I 2024 ble en digital løsning for registrering av gjesteparkering implementert. Dette systemet, som allerede er utbredt blant borettslag i nærområdet, har gitt bedre kontroll over parkeringsutnyttelse og kapasitet for gjesteparkering. Tidligere utfordret uregistrert parkering fra nabo-borettslag eller beboernes firmabiler på gjesteparkeringsplass vår kapasitet. Den digitale løsningen gir nå mer effektiv administrasjon og slike problemer anses nå som løst.

En ytterligere forbedring er innføringen av Parqio-løsningen for garasjeadgang. Overgangen har vært smidig, med unntak av noen enklere tilfeller hvor beboere glemte å registrere seg. Denne løsningen forenkler tilgang for beboere, eliminerer behovet for fysiske nøkler eller dyre portåpnere, og gir styret bedre kontroll over garasjeadgangen. Tradisjonell nøkkelbruk og manuell portåpning kan fortsatt benyttes. Nødåpning av garasjeporter manuelt med å trekke i kjettingen er fortsatt mulig, og det forutsettes at beboere er kjent med hvordan dette gjøres.

Borettslaget har tilrettelagt for elbillading gjennom Easee-ladere, som beboerne kan bestille fra Lysglimt Elektro AS. Strømmåling er individuell, og beboerne har avtale med PlugPay. Vi har fortsatt 10 eldre elbilladere, hvorav 5 er i bruk. Disse kan ikke måle strøm individuelt og beboere betaler 400 kr per måned. Planen er å utfase disse snart for å sikre korrekt fakturering etter forbruk.

Videre er det avdekket en svakhet med eldre EVlink-ladere, som kan overbelaste strømnettet når de brukes ved full effekt. Dette fører til strømbrudd i garasjene. Sammen med Lysglimt Elektro AS vurderes det å begrense ladekapasitet på disse laderne. Hvis problemet ikke løses, blir det nødvendig å fjerne EVlink-laderne for å unngå fremtidige problemer med strømbrudd.

En grundig gjennomgang av dokumentasjonen for garasjene avdekket en viktig tilstandsrapport fra 2021 som beskriver vedlikeholdsbehovene for garasjeanleggene. Undersøkelsen rapporterer om et akutt behov for rehabilitering, da det er påvist høye kloridverdier på 11 av 13 teststeder fordelt på alle de fire anleggene. Rapporten fremhever omfattende armeringskorrosjon som har ført til betydelige skader på veggskiver og søyler, samt noe begrenset påvirkning på langvegger. Konklusjonen indikerer et presserende behov for tiltak for å reparere skader og forhindre ytterligere forverring.

Styret har vært helt ukjent med at denne rapporten finnes frem til nå nylig og vi har heller ikke klart å finne informasjon om hvordan tidligere styre vurderte denne rapporten i 2021 ettersom saken ikke ser ut til å ha vært behandlet i styremøter, og det er tydelig at ingen av de foreslåtte vedlikeholdstiltakene har blitt iverksatt. Styret vil i samarbeid med sakkyndig vurdere rapportens funn og utforske alternative nødvendige vedlikeholdsløsninger. I tillegg planlegges det hvordan disse eventuelle tiltakene kan budsjetteres og utføres uten å påføre borettslaget ytterligere gjeldsbelastninger.

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 2024 ble det utgitt 7utgaver av Bertramposten. Bertramposten blir utgitt ved behov. For å begrense bruk av ressurser, sendes Bertramposten digitalt via Bonabo. Kun beboere som har reservert seg mot digital kommunikasjon får en papirversjon lagt i postkassen sin.

I 2024 benyttet styret mer elektronisk kommunikasjon for å formidle viktig informasjon til beboerne gjennom Bonabo. Det er lovende å se en kontinuerlig økning i antall beboere som bruker Bonabo aktivt og følger oppslag som gis ut av styret. 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.

TV og internett

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

Styrets planer for 2025

I tillegg til ordinær løpende drift har borettslagets styre utarbeidet en plan for 2025 med noen helt nødvendige oppgaver:

- Den økonomiske situasjonen er anstrengt, og for om mulig å hindre ytterligere økning i felleskostnader, må styret finne besparingsmuligheter og iverksette økonomiske tiltak der det er mulig.

- Som nevnt tidligere i årsmeldingen, har styret over lengre tid jobbet med reklamasjon knyttet til fukt i rekkehusenes loft. Det er nå avgjørende å finne en løsning som sikrer tilstrekkelig utlufting på takene. Ansvarsforholdene må også avklares, da utbedring av utlufting og skader kan medføre store kostnader. Det er viktig å notere seg at taket ble prosjektert og levert av entreprenøren, mens borettslaget engasjerte OBOS Prosjekt for å sikre at arbeidet ble utført i henhold til kartlagt vedlikeholdsbehov og gjeldende byggtekniske forskrifter.

- Videre må dreneringsbehovet i borettslaget undersøkes, og det må sikres at beboerne følger reglene for markterrasser/plattinger, som krever at vannet ledes bort fra veggen ved utbygging. Til tross for tidligere varsler i Bertramposten, viser høstens inspeksjon at flere beboere fortsatt ikke følger disse reglene, noe som kan føre til fuktskader på rekkehusene. Dette vil bli fulgt tett opp i første halvdel av 2025.

- Arbeid med garasjerapporten og planlegging av nødvendig vedlikehold.

- Veien gjennom borettslaget er en kommunal vei, men på grunn av manglende dokumentasjon fra 1980-tallet er dette ikke formelt avklart. Ansvar for vinterdrift og vedlikehold av veien har variert over tid, men borettslaget har de siste årene tatt på seg oppgaven, med de kostnader dette medfører. Dette avviker fra andre borettslag som har tilsvarende vei gjennom sine borettslag. Problematikken ble belyst igjen i 2020 under omregulering av borettslaget, men ble deretter lagt til side. Styret mener nå at borettslaget ikke har råd til å fortsette med drift av kommunal vei, og vil arbeide for å få dette avklart så snart som mulig.

Avsluttende kommentarer fra styret

2024 har vært et økonomisk utfordrende år både for borettslaget og enkelte beboere, og det har vært et år med stort arbeidspress for styret. Med tanke på all den tiden som legges ned på styrearbeid til det beste for fellesskapet, så er det skuffende når det rettes åpen, men grunnløs kritikk fra enkelte beboere både på e-post og i det offentlige rom. Det er opplagt at disse ikke har forstått at den største økningen i kostnader skyldes den omfattende renoveringen av borettslaget som ble igangsatt for seks år siden, samt den vesentlige renteøkningen som har vært siden da. Videre at det tidvis kan være på sin plass både å stramme inn eksisterende regler og rutiner, og at det kan være behov for å fornye seg. Styret ser på dette som en del av den naturlige endringsprosessen i borettslaget, og i hver sak vi har jobbet med, så har felleskapets behov blitt prioritert fremfor å gi fordeler til enkelte beboere eller beboergrupper. Vi håper at flere etter hvert vil se verdien av tiltakene som er igangsatt og den jobben som skal gjøres fremover.

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

Vedlegg 1

Forslag til Generalforsamling 7. april 2025 i Bertramjordet Borettslag

Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017 (https://usercontent.one/wp/www.bertramjordet.no/wp-content/uploads/2018/12/Husordensregler-Regler-for-disponering-av-fellesomr%C3%A5dene-i-Bertramjordet-borettslag.pdf?media=1662741088)

Bakgrunn:

Da teksten ble vedtatt på generalforsamlingen i 2017 var det for å sikre at det var rettslig dekning for at styret faktisk har mulighet for å justere hagegrensene, hvis det oppstår behov for det av sikkerhets- eller utviklingsmessige årsaker. Teksten er ment som et styringsredskap for borettslaget, der styret tar utgangspunkt i disse for å ta avgjørelser om uteplass.

Dessverre er ikke teksten tilpasset virkeligheten, og i praksis er, hvis ikke alle, så nesten alle, rekkehus i strid med den teksten som står der i dag (min utheving):

Eksisterende tekst:

Følgende kan settes opp med godkjenning av styret:

- *Gjerde mot vei, maks høyde 90 cm. Styret kan etter søknad godkjenne høyde på inntil 150 cm hvis det foreligger spesielle grunner for dette.*
- *Levegg, maks høyde 180 cm, maks lengde 5 meter*
- *Mindre forstøtningsmurer, maks høyde 1 m, avstand fra nabogrense min. 1 meter*
- *Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)*
- ***Oppbygget terrasse på inntil 15 m2, maks. 50 cm over terreng***

Lenge før teksten ble lagd, da borettslaget ble opprettet, ble det, for eiers egen regning, oppført terrasser bak nesten alle rekkehusene. De er alle laget så de passer med de faste vegger og er typisk 2,5m dype. Ettersom alle rekkehusene er ca. 7m brede, ble de alle på i underkant av 25 m2. Men teksten i vedtaket sier at terrasser ikke skal være mer enn 15m2 – noe som i praksis medfører at alle terrasser *over natten* ble for store. **Legg merke til at dette størrelseskrav også gjelder terrasser i hagen til første etasje i leilighetene.**

Dette betyr i praksis at dersom en beboer av ulike årsaker må fjerne terrassen, kan man ikke lovlig bygge den opp igjen som den var.

I korrespondanse med styret om dette, er det også kommet frem at det kan bli problematisk hvis man godkjenner de terrassene som fins, fordi det da vil bli en del av borettslaget og det vil koste for fellesskapet hvis noe da skal fjernes.

Jeg foreslår derfor å **endre grensen for styrets godkjenning til 25m2** og **tilføye et avsnitt** som tydelig forteller **hvem som har ansvaret** for området:

Ny tekst:

Følgende kan settes opp med godkjenning av styret:

- *Gjerde mot vei, maks høyde 90 cm. Styret kan etter søknad godkjenne høyde på inntil 150 cm hvis det foreligger spesielle grunner for dette.*
- *Levegg, maks høyde 180 cm, maks lengde 5 meter*

- *Mindre forstøtningsmurer, maks høyde 1 m, avstand fra nabogrense min. 1 meter*
- *Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)*
- ***Oppbygget terrasse på inntil 25 m2, maks. 50 cm over terreng***

Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.

Størrelsen på terrasser som er *mindre* enn 50cm over terreng er opp til oss i borettslaget. Plan- og bygningsetaten krever godkjenning på terrasser som er over 50cm over bakken. Denne typen terrasser er ikke nevnt i husordensreglene.

I tillegg er teksten formulert litt uheldig når det gjelder disponering av område. Den aktuelle teksten er slik (min utheving):

Eksisterende tekst

> *Styrets praktisering av reglene for eksklusiv bruksrett*
>
> *Siden borettslaget var nytt har det blitt praktisert en ordning med at beboere på bakkeplan har fått opparbeide hage og gjerde inn et mindre uteområde utenfor boligen, uten at dette var hjemlet i vedtektene. Ut fra oppdatering av vedtektene høsten 2017 har denne praksisen nå fått en juridisk forankring. Vedtektsendringen innebærer ingen nye rettigheter for andelseierne ut over gjeldende praksis.*
>
> - *Det er styret som tar beslutning om størrelsen på den delen av fellesarealet som andelseieren kan gis eksklusiv disposisjonsrett for innenfor rammene som gis i dette dokumentet. Søknader om eksklusiv bruksrett som antas å ligge utenom styrets fullmakter avgjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall.*
> - ***Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.***
> - *Det skal være mulig å ferdes i fellesarealene mellom husene der terrenget tillater det.*
>
> ***I de fleste tilfellene er det området andelseier kan gis adgang til å disponere naturlig avgrenset ut mot vei, eller ved et naturlig grenseskille mot nabo**. I tvilstilfeller, hvor flere andelseiere kan være interessenter til samme område, skal alle få disponere et tilnærmet like stort område. Det skal også settes av plass til å ferdes mellom husene, se foregående punkt. […]*

De to seksjoner er tydelig i konflikt; der det er vesentlig mer enn 4m fra hus til «naturlig grenseskille» blir det opp til styret å vurdere om de ønsker å legge den ene eller den andre formulering til grunn. I korrespondanse har styret gitt signaler om at de ønsker å styre etter grensen på 4m – noe som igjen vil medføre en del utfordringer for de eksisterende anlagte hager.

Jeg foreslår derfor å justere teksten så den passer med virkeligheten:

Ny tekst

> *Styrets praktisering av reglene for eksklusiv bruksrett*

Siden borettslaget var nytt har det blitt praktisert en ordning med at beboere på bakkeplan har fått opparbeide hage og gjerde inn et mindre uteområde utenfor boligen, uten at dette var hjemlet i vedtektene. Ut fra oppdatering av vedtektene høsten 2017 har denne praksisen nå fått en juridisk forankring. Vedtektsendringen innebærer ingen nye rettigheter for andelseierne ut over gjeldende praksis.

- *Det er styret som tar beslutning om størrelsen på den delen av fellesarealet som andelseieren kan gis eksklusiv disposisjonsrett for innenfor rammene som gis i dette dokumentet. Søknader om eksklusiv bruksrett som antas å ligge utenom styrets fullmakter avgjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall.*
- ***Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.***
- *Det skal være mulig å ferdes i fellesarealene mellom husene der terrenget tillater det.*

Kort sagt, endringene i dette forslaget får husordensreglene og tillegget til vedtektene i tråd med hvordan borettslaget faktisk er bygget. De sikrer at andelseierne er personlig ansvarlig for sin egen hage og terrasse, og **vi gjør samtidig alle de eksisterende terrasser lovlige igjen, så man kan få lov å bygge dem på nytt hvis de blir tatt ned. Vi får også klarhet i hvor hagegrensene går.**

Forslag til endring:

Teksten

«***Oppbygget terrasse på inntil 15 m2, maks. 50 cm over terreng***»

endres til

«***- Oppbygget terrasse på inntil 25 m2, maks. 50 cm over terreng***

Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.»

Teksten i punktet

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

endres til

«***Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.***».

Forslagsstiller: Thomas Arp, Bertramjordet 8

Vedlegg 2

Oslo 20.10.2024

Bertramjordet Borettslag.

Vurdering av gjerder satt opp mellom 39 til 43 og 4 til 10.

Oppdraget: Norsk Brannvern er bedt om å vurdere oppsetting av gjerder mellom lavblokkene med hensikt på brannsikkerheten og rømning.

Krav. Mellom blokkene skald et være en avstand på minimum 8 meter, dersom veggene ikke har en brannmotstand på minimum EI 120 a. (to timers gjennombrenningstid og bærende konstruksjon). Yttervegger i trehus har ikke denne brannmostanden, og avstanden mellom dem skal derfor være minimum 8 meter.
Gjerder med høyde over 1, 5 meter er søknadspliktige etter bygningsloven. Dette for å både ivareta estetiske hensyn og branntekniske hensyn.

Beskrivelse: Mellom de to lavblokkene er det satt opp en del trekonstruksjoner, plattinger og gjerder. Det er ikke laget porter / åpninger i gjerdene, og noen av dem er høye.
Store trekonstruksjoner som her, må ansees som en del av byget og gjør at avstandskravet ikke er oppfylt. Brann vil lett kunne smitte via trekonstruksjonene. Det er også viktig at rømningsforholdene ivaretas. Som det framgår av bildene, er det ikke noen åpninger i gjerdene og dette vil kunne hindre rømning.

Konklusjon:
De utførte tiltakene vil delvis kunne øke spredningsfaren ved brann og delvis hindre effektiv rømning til sikkert område. Dette gjelder først og fremst gjerdene.
Når det er tiltak som involverer flere i en boligsammenslutning, er det viktig at alle tar del i prosessen. Når det gjelder søknadspliktige tiltak, kan boligsammenslutningen sende en søknad felles – rammesøknad- og dermed får alle de samme estetiske, byggetekniske og brannmessige kravene å forholde seg til.
Når det gjelder mindre tiltak som ikke er søknadspliktige kan det være lurt å forankre dette i årsmøte / generalforsamling slik at alle beboere har muligheter til å bli hørt. En sikrer da også en mer helhetlig utforming og brannhensyn kan ivaretas felles for alle.

Uno Henriksen
Uno Henriksen
Fagansvarlig / RiBr







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

Vedlegg 3

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidi Sønsthagen

Styremedlem, Simona Bernotaite

Styremedlem, Mariiana Evgenieva

Varamedlem, Samiha Nejmi

Varamedlem, Marina Dragonetti

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

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Valgkomiteen sende ut sin innstilling. Det skal velges to styremedlemer i borettslaget for perioden 2025-2027. Disse er innstile til styret valg :

1- Simona Bernotaite

Mitt navn er Simona Bernotaite, og jeg har vært beboer i Bertramjordet borettslag siden 2018 og styremedlem siden 2023. Gjennom denne perioden har jeg jobbet hardt for å ivareta og forbedre vårt fellesskap, først og fremst økonomisk. Mitt hovedansvar har vært å følge opp siste delen av renoveringsprosjektet, både når det gjelder daglig oppfølging og mer komplekse reklamasjonssaker som fuktproblemer i rekkehusene. Videre har jeg hatt ansvar for koordinering med vaktmestre og andre leverandører i borettslagets drift. En av mine viktigste prinsipper som styremedlem har alltid vært å få mest mulig ut av våre ressurser. Jeg har aktivt jobbet for å innhente flere tilbud og vurderinger, samt planlagt nøye for å unngå kollisjoner mellom kostbare prosjekter. Dette har hjulpet oss med å holde utgiftene nede, noe som er viktig for fellesskapets økonomiske situasjon. Det siste året har jeg i tillegg, med hjelp fra varamedlem Samiha Nejmi, hatt ansvaret for administreringen av grendehuset. De siste to årene har vært intensive, men har også gitt meg verdifull erfaring og innsikt i borettslagets situasjon. Det er fortsatt mye arbeid som må gjøres for å styrke borettslagets økonomi og kvalitet. Jeg er motivert til å fortsette dette arbeidet og håper å få muligheten til å bidra videre som styremedlem. Takk for tillit og støtte.

2- Øzgur Kahvci

Jeg heter Øzgur og bor i et rekkehus. Jeg er 33 år gammel, født og oppvokst i Bertramjordet borettslag, og stiller til valg som styremedlem.
Helt siden tenårene har jeg ønsket å bidra til økt trivsel og gjøre borettslaget til et bedre sted å bo for alle. Gjennom årene har jeg opparbeidet meg kunnskap og erfaring fra ulike områder i livet – både gjennom skole og arbeid. Dere har kanskje sett meg som avisbud for Norpost, hvor jeg gikk rundt med avistrallen på kveldene. I tillegg har jeg jobbet i butikker, kiosker, som gründer og som sykepleier på sykehjem. Jeg har også studert sykepleie i to år ved Diakonhjemmet.

Jeg ønsker å bidra til en mer progressiv og produktiv utvikling av borettslaget vårt. Mitt mål er å forenkle arbeidsmengden, styrke økonomien og sikre en stabil og bærekraftig fremtid for oss alle. Jeg håper på et godt samarbeid, slik at jeg kan dele min kunnskap og bidra med både hode og hender på best mulig måte. På forhånd takk for tilliten!

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Samiha Nejmi

☐ Eget oppmøte

☐ Fullmakt

REGISTRERING
Fylles ut og leveres på møtet, generalforsamling i Bertramjordet borettslag 07.04.2025

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Eiers navn: Adresse:

Selskapets navn: Bertramjordet borettslag

Andel nr.:

Alle eiere har rett til å være med på generalforsamlingen eller årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Eier kan, i henhold til selskapets vedtekter, møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsseddel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver på møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT
Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig)
fullmakt til å møte og stemme på ekstraordinær generalforsamling 07.04.2025.

_____(sted), den _____ 2025

Underskrift

Innkalling til generalforsamling 2026

Bertramjordet borettslag

Tirsdag 14. april 2026 kl.19.00

Bertramjordet 25 (Grendehus Øst)

Stemmesedler deles ut ved registrering.

Registrering skjer fra 18.20 til 18:50

BERTRAMJORDET
BORETTSLAG

usbl
For deg og ditt hjem

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 14. april 2026 kl. 19.00

Saksliste:

1. **Konstituering**
    - 1.1. Valg av møteleder
    - 1.2. Valg av sekretær
    - 1.3. Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
    - 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
    - 1.5. Godkjenning av innkalling
    - 1.6. Godkjenning av saksliste
2. **Godkjenning av årsregnskap 2025**
3. **Årsmelding (styrets arbeid) for 2025**
4. **Godtgjørelse til styret**
5. **Andre saker**
    - 5.1. Innsyn i regnskapet
    - 5.2. Opprettelse av grøntkomité i borettslaget
    - 5.3. Kostnad og beslutningsmyndighet ved bytte av porttelefoner i oppgangene B20–B23
    - 5.4. Tilbakebetaling av depositum ved bruk av grendehus – behandling av andelseier
    - 5.5. Vedlikehold av bod ved Bertramjordet 18 - sak 5.5 a) og 5.5 b)
    - 5.6. Orienteringssak – Eksklusiv bruksrett til fellesarealer
    - 5.7. Endring av Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett.
    - 5.8. Avklaring av gjerde, levegg og bruk av uteareal ved Bertramjordet 18
6. **Valg**
    - 6.1. Valg av styreleder til styret
    - 6.2. Valg av styremedlemmer til styret
    - 6.3. Valg av varamedlemmer til styret
    - 6.4. Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026 kl 18
    - 6.5. Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak
Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Sak 3: Årsmelding 2025

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak
Årsmeldingen tas til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Styret foreslår at honoraret settes til kr 475.000.

Forslag til vedtak
Styrehonorar på kr. 475 000 godkjennes.

Sak 5: Innkomne forslag

5.1 Innsyn i regnskapet

Forslagsstiller: Barbara Andreia Gaspar Andrade Reite, Bertramjordet 27

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

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

Spesifikt ber jeg om følgende informasjon:

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

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

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

Forslag til vedtak
overskudd Bes refundert til beboerne

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styret redegjør derfor i det følgende for borettslagets ladeordning.

<u>Borettslagets ladeordning - historikk</u>

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

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

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

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

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

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

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

1. Kostnad belastet etter individuelt forbruk via PlugPay.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Styret har ikke innsyn i beboernes ladeforbruk grunnet GDPR.

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

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

Styrets forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

5.2 Opprettelse av grøntkomité i borettslaget

Forslagsstiller: Linda Kristine Markham, Bertramjordet 58

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Styrets innstilling:

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

<u>Opprette grøntkomité</u>

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

Ansvar for fellesdugnader

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

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

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

Deltagelse på styremøter og budsjett

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

Forslagsstiller: Suhaila Zolfaghari, Bertramjordet 20

Beskrivelse

Bakgrunn

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at:

1.

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

Styrets innstilling:

<u>Bakgrunn</u>

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

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

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

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

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

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

Styret besluttet derfor å:

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

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

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

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

Henvendelse i forbindelse med installasjon 8. desember 2025

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

Under telefonsamtalen:

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

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

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

Styrets beslutningskompetanse

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

Utskifting av et porttelefonsystem som:

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

anses som vedlikehold.

Tiltaket krever derfor ikke generalforsamlingens godkjenning.

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

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

Styrets vurdering

Styret mener:

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

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

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

Forslagsstiller: Suhaila Zolfaghari, Bertramjordet 20

Beskrivelse

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag vedtar at:

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

Styrets innstilling:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

Saken faller derfor utenfor generalforsamlingens myndighetsområde og realitetsbehandles ikke.

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

5.5 Vedlikehold av bod ved Bertramjordet 18

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

5.5 a) Forslagstiller: Suhaila Zolfaghari (Bertramjordet 20)

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

Beskrivelse

Bakgrunn

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

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

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

Bomiljø og fellesskap

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

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

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

Situasjonen med andelseieren

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

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

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

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

Omdømme og boligverdi

Manglende vedlikehold av borettslagets eiendom påvirker borettslagets samlede inntrykk:

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag vedtar at:

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

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

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

Beskrivelse

Bakgrunn

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

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

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

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

Styrets begrunnelse

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

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

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

Diskriminering og forskjellsbehandling

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

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

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

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

Behov for behandling i generalforsamlingen

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag vedtar at:

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

Styrets innstilling:

<u>Innledning</u>

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

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

Styrets forvaltningsansvar

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

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

- behov
- økonomi
- fremdrift
- sikkerhet og arbeidsmiljø

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

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

Styret vil presisere følgende:

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

Styret avviser derfor klart at det foreligger diskriminering.

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

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

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

Nye postkasser skulle monteres etter at bodene var malt.

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

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

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

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

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

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

Påstand om at vedlikehold brukes i konflikt om levegger

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

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

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

Generalforsamlingen understreker at:

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

Generalforsamlingen tar til orientering at:

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

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

5.6 Orienteringssak – Eksklusiv bruksrett til fellesarealer

Forslagsstiller: Styret

Beskrivelse

Styrets innstilling

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

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

Saken legges frem som orientering til generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

<u>Dagens juridiske situasjon</u>

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

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 4. desember 2018

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

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

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

Brev av 25. oktober 2018 fra Advokatkontoret i USBL

Parallelt med det generelle arbeidet rundt regler for disponering av fellesområdene i 2018, engasjerte daværende styre samtidig advokat i forbindelse med en helt konkret sak vedrørende disponering av fellesområder for Bertramjordet 3. I brev av 25. oktober 2018 fra Advokatkontoret i USBL fremkommer det momenter som

- at det synes å foreligge grunnleggende og manglende forståelse av hva det vil si å disponere arealer på borettslagets eiendom/tomt
- at andelseier synes å ha tatt seg til rette på borettslagets eiendom
- at selv om man har disponert over et område i lengre tid, så vil det ikke være noe rettslig holdbart argument
- at det per i dag ikke skulle være noe som tilsier at styret vil akseptere at andelseier beholder det utbygde arealet som ved ren selvtekt er lagt inn som eget bruksområde

Videre fremkommer det

> Styret vil ha en gjennomgang av alle tilsvarende saker i borettslaget for å kartlegge om det er behov for andre justeringer tilsvarende slik det nå er fremsatt krav om for andelseier i Bertramjordet 3. Dette for å ivareta en likebehandling internt i den grad det skulle være behov for dette.

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

I e-post av 5. desember 2018, altså dagen etter at EOG har behandlet saken om «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett», skriver advokat Knut Sannem i USBL til styret at

> Når det gjelder videre håndtering kan det kanskje være en tanke å se på alle tomtesakene som vil avvike fra de vedtatte regler. Ta disse konkret opp på generalforsamlingen til våren med forslag hvordan disse helt konkret kan løses med bakgrunn i at disse vil kunne gå utover

den norm som fremgikk av de reglene som i går ble vedtatt. Da vil det jo være nødvendig med særskilt vedtak fra generalforsamlingen.

Advokaten oppfordrer altså styret til å sørge for likebehandling av andelseierne ved å gjennomgå alle «tomtesaker» og sørge for at disse kommer i orden gjennom særskilte vedtak i generalforsamling. Utover en skriftlig vurdering fra Shark arkitekter i juni 2021 kan ikke vi se at det har vært gjort noe arbeid vedrørende disse «tomtesakene». Dersom styret har hatt dialog med berørte andelseiere om enkelte «tomtesaker» etter EOG i desember 2018, så har dette uansett ikke materialisert seg i de skisserte nødvendige generalforsamlingsvedtak.

Intern e-postkorrespondanse i styret i juni 2021

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

Styrets plan for videre arbeid

I tråd med advokatenes anbefaling vil styret arbeide videre med:

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

Formålet er å sikre:

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

Styrets forslag til vedtak

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

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

Forslagsstiller: Styret

Beskrivelse

Styrets innstilling

Saken må ses i sammenheng med sak 5.6.

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

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

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

_____

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

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

(6) Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en erstatning for balkong, og for å redusere innsyn.

En forutsetning er at den eksklusive bruksretten ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne. Det kan, hver for seg eller samlet, ikke etableres ordninger som legger beslag på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.

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

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

Formålet med Dokumentet

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

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

Rettslig grunnlag

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

Vedtektenes § 4, boretten – punkt 6:

Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en erstatning for balkong, og for å redusere innsyn.

En forutsetning er at den eksklusive bruksretten ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne. Det kan, hver for seg eller samlet, ikke etableres ordninger som legger beslag på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.

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

Styrets praktisering av reglene for eksklusiv bruksrett

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

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

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

I de fleste tilfeller er det området andelseier kan gis adgang til å disponere naturlig avgrenset ut mot vei, eller ved et naturlig grenseskille mot nabo. I tvilstilfeller, hvor flere andelseiere kan være interessenter til samme område, skal alle få disponere et tilnærmet like stort område.

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

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

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

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

Følgende kan settes opp med godkjenning av styret:

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

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

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

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

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

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

I tillegg gjelder følgende regler:

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

- Private bygningsmessige installasjoner skal ikke festes i fasaden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søknadsprosess

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

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

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

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

- Andelseier er ansvarlig for beplantning og vedlikehold.

- Trær skal ikke vokse høyere enn rekkehusets høyde.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hageavfall

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

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

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

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

_____

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

Beskrivelse

Bakgrunn

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

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

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

Vedtektsendringen om utearealer

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

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

Belastning og hensyn

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

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

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

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

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

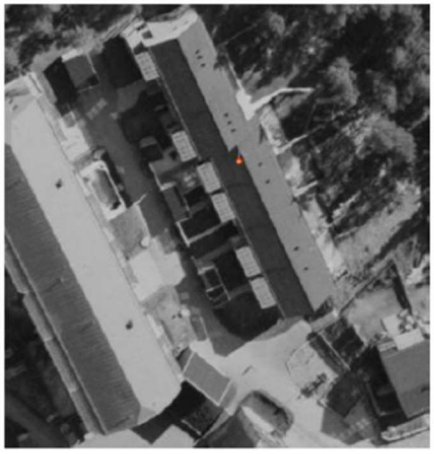
Det som kanskje har vært mest belastende, er at styret i tillegg har valgt å ikke male boden min og ikke bytte min postkasse, samtidig som dette gjøres for andre andeler i borettslaget. Når min bod og min postkasse blir stående som de eneste som ikke vedlikeholdes, oppleves det som en synlig forskjellsbehandling.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

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

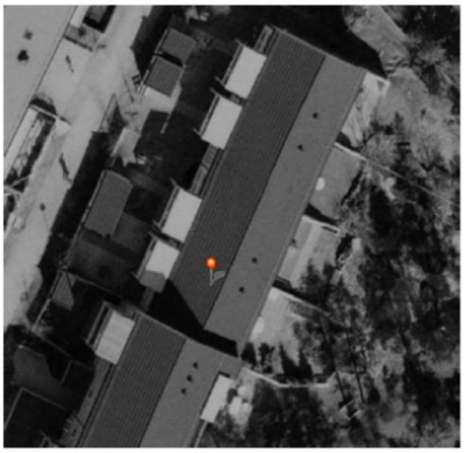
Et borettslag er mer enn bare bygninger og vedtekter. Det er også et fellesskap av mennesker. Hvordan vi behandler hverandre, særlig når noen er i en sårbar situasjon, sier mye om hvilket bomiljø vi ønsker å være.

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

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



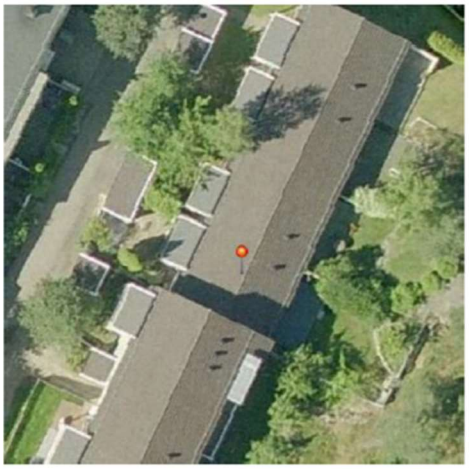
Figur 1: Norge i bilder - Oslo Holmlia 1989



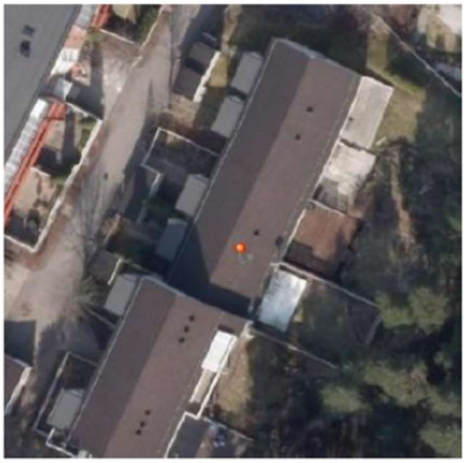
Figur 2; Norge i bilder - Oslo vest 1996



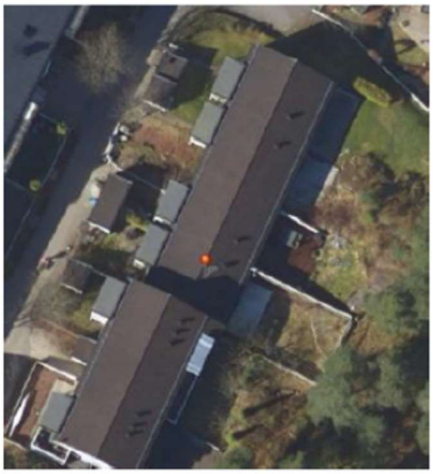
Figur 3: Norge i bilder - Oslo sør 2003



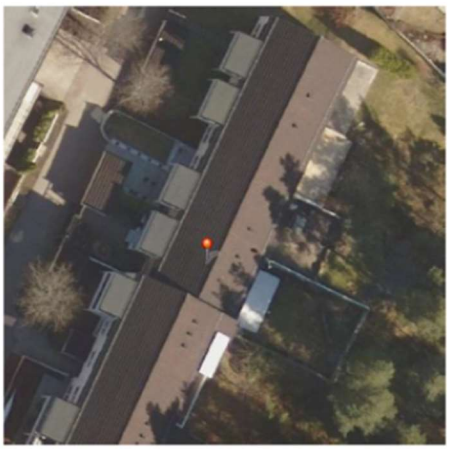
Figur 4: Oslo Skråfoto 2010



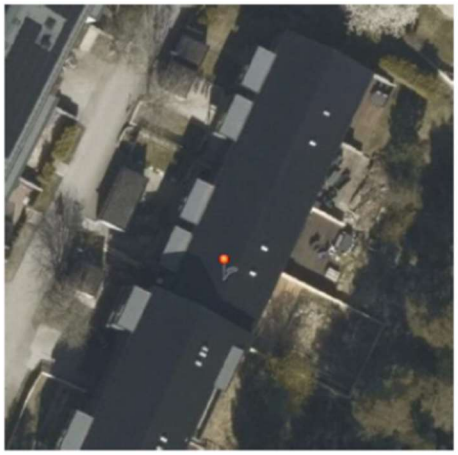
Figur 5: Norge i bilder 2014



Figur 6: Norge i bilder Oslo 2016



Figur 7: Norge i bilder Oslo kommune 2017



Figur 8: Norge i bilder Oslo byggesone vår 2025

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag vedtar at:

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

Styrets innstilling:

Bakgrunn

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

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



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



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

2. Fjerne levegger på forsiden av boligen.

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

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

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

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

Borettslagets regler

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

Offentligrettslige forhold

Tiltaket er underlagt offentlige plan- og bygningsregler.

Byggegrenser gjelder for eiendommen:

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak

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

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

Forslaget fra andelseier tas ikke til følge.

Sak 6: Valg

Sittende styre består av:

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

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

Sak 6.1: Valg av styreleder

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

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 5)

Sak 6.2: Valg av tre medlemmer til styret

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

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 5)

Sak 6.3: Valg av varamedlemmer til styret

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

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 5)

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

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

Sak 6.5: Valg av valgkomite

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 Bertramjordet Borettslag

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

Balanse 2025 Bertramjordet Borettslag

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

Balanse 2025 Bertramjordet Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Heidi Gunvor Sønsthagen
Styreleder

Øzgur Kahveci
Styremedlem

Mariiana Evgenieva Alknes
Styremedlem

Simona Bernotaite
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges
driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Konto 3605 gjelder leieinntekter fra forretningslokaler og grendehuset i 2025.

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Lekeapparater	Gipsmodell	Statue Bertram	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 618 311	92 648 657	67 016	75 000	82 500	158 667
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 618 311	92 648 657	67 016	75 000	82 500	158 667
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	67 016	0	0	158 667
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 618 311	92 648 657	0	75 000	82 500	0
Anskaffelsesår :	1986	1987	2007	2011	2012	2014
Antatt levetid i år :			10			10

	Radonsugere	Bordplater	Ladestasjoner til EL-biler	Avfallsanlegg	Infrastruktur til elbillading	Ladestasjoner for elbill 9 stk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 000	71 563	112 050	1 623 438	249 120	100 173
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 000	71 563	112 050	1 623 438	249 120	100 173
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	65 000	71 563	112 050	0	0	100 173
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	1 623 438	249 120	0
Årets avskrivninger :	0	0	10 271	0	0	8 348
Anskaffelsesår :	2014	2014	2015	2016	2018	2018
Antatt levetid i år :	10	5	10			7

	Grendehus	9 Ladestasjoner for el-bil	Solcellepanerler i B.63	Futurehome Smarthub	W.Hoffmann piano	Kabelanlegg for TV/Bredbånd
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 030 000	169 207	759 339	83 058	63 030	300 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 030 000	169 207	759 339	83 058	63 030	300 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	108 574	261 549	83 058	17 158	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 030 000	60 633	497 789	0	45 872	300 000
Årets avskrivninger :	0	16 921	50 622	15 227	4 202	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2020	2021	2022
Antatt levetid i år :		10	15	5	15	

	Solceller Blokker	Infrastruktur for elbilladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 465 787	728 675
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 465 787	728 675
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 190 876	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 274 911	728 675
Årets avskrivninger :	297 719	0
Anskaffelsesår :	2021	2022

Note 4 - Varige driftsmidler

Antatt levetid i år :	15

Borettslaget består av 161 andeler, 1 næringsenhet og 19 garasjeenheter.
Eiendommer er oppført på g.nr 191, b.nr 94/95/96 i Oslo kommune. Eiertomt på 28 100 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF avtalenr. SP6287735.

Note 5 - Energikostnader

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 10 - Andre honorar

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

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Aksjer og andeler

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel på 328 aksjer pålydende kr. 1 000 i Søndre Holmlia Aktivitetssenter, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr. 10 000 da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

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

Totalt antall aksjer i Søndre Holmlia Fritidssenter er : 2344.
Totalt antall aksjer i Multinett AS er: 495.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16 100	0	16 100
Sum innskutt egenkapital	**16 100**	**0**	**16 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-83 237 578	280 533	-82 957 045
Sum opptjent egenkapital	**-83 237 578**	**280 533**	**-82 957 045**
Sum egenkapital	**-83 221 478**	**280 533**	**-82 940 945**

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

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**	**Den Norske Stats Husbank**	**OBOS-banken AS**
Formål:		Finansiering til oppgradering av boliger i Bertramjordet Borettslag gnr. 191 bnr. 94 i Oslo kommune.	Utvidelse av borettslaget - REZBUILT
Lånenummer:	**98208274562**	**11544550 04**	**98207887323**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2024	2023	2020
Rentesats:	4.89 %	4.266 %	4.89 %
Beregnet innfridd:	30.01.2054	20.06.2053	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	85 629 781	42 045 000	14 800 000
Lånesaldo 01.01:	107 600 000	40 952 778	13 242 100
Avdrag i perioden:	50	724 293	519 301
Opptak i perioden:	1 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**109 099 950**	**40 228 485**	**12 722 799**
Saldo 5 år frem i tid:	101 215 652	35 803 534	10 126 309

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 98208274562 har første avdrag 28.02.2026 med kr 176 857	55	749 811	1 215
	37	742 441	1 204
	7	726 199	1 177
	10	673 415	1 092
	2	657 024	1 065
	2	646 648	1 048
	2	625 745	1 014
	2	580 630	941
	20	556 719	902
	6	540 176	876
	17	511 453	829
	1	482 280	782

Note 15 - Kostnader til avregning

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

Fjernvarmeavregning 01.11.24 - 31.10.25

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

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 16 - Pantstillelser

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

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

Rapport fra styret 2025

138 Bertramjordet Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive rapport fra styret (årsmelding). Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og ser på rapporten som nyttig informasjon til andelseiere og andre interesserte.

Styret har etter ordinær generalforsamling 7. april 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art
Bertramjordet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 950 634 863. Det er 161 boliger i borettslaget.

Overdragelser
12 andeler har skiftet eiere i 2025.

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

Juridiske andelseiere
Borettslaget har pr 31.12.2025 1 juridisk andelseier. Den juridiske andelseieren eier totalt 2 andeler.

Forretningsførsel og revisjon
Regnskapsfører er Boligbyggelaget USBL.
Revisor er KPMG, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring
Bertramjordet Borettslag er fullverdiforsikret i **If Skadeforsikring NUF,** avtalenummer SP6287735.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres av andelseiere ved egen polise.

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

HMS/Internkontroll
Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontroll-forskriften §5. Bertramjordet Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har avtale med Norsk Brannvern for å gjennomføre årlig kartlegging av brannsikkerheten i borettslaget. Ved kartleggingen gjennomført i desember 2025 ble det avdekket avvik i hele 35 av 129 kontrollerte andeler, som resulterte i at disse ikke ble godkjent iht pålagte krav. Disse andelseierne har fått pålegg om å sørge for oppretting av mangler.

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

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

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

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 280 533.

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

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

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

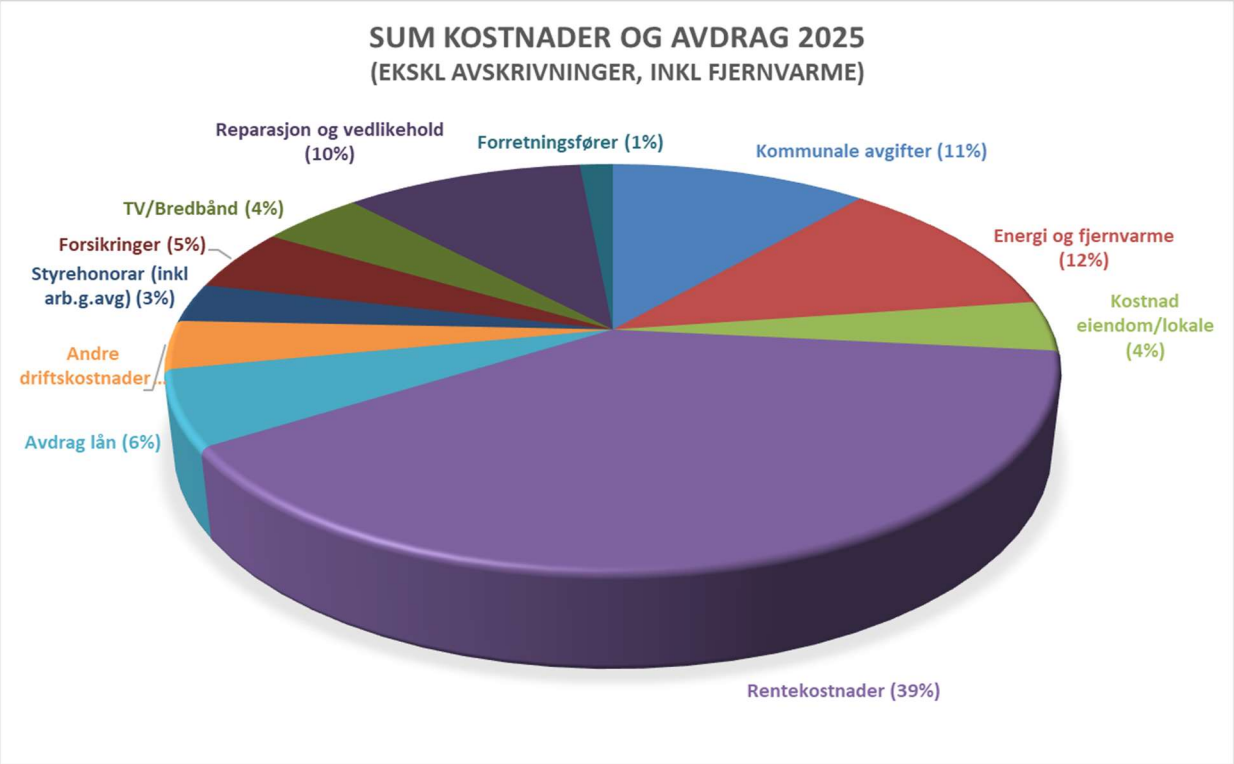
- Etableringskostnad for borettslaget: kr 30 125
- Årlig oppfølging for borettslaget: kr 23 750
- Kostnad for andelseier per innbetaling i IN-ordningen: kr 3 600

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det har vært et gjentatt ønske fra andelseierne om at styret skal presentere en langsiktig prognose for utviklingen av fellesutgiftene. Styret har imidlertid vært forsiktig med å utarbeide slike prognoser, da erfaringene viser at slike prognoser kan skape falsk trygghet når det gjelder den økonomiske situasjonen. Styret har likevel valgt å ta hensyn til ønsket fra andelseierne og har utarbeidet en femårs-prognose med utgangspunkt i budsjett for 2026. Det er i prognosen lagt til grunn 5% generell prisstigning, dagens rentenivå og nåværende avdragsprofil på lån. Styret presiserer viktigheten av å være klar over de usikkerhetsmomenter et slikt langtidsbudsjett innebærer og tar forbehold om mulige endringer i rentesatser, kapitalbehov og prisstigning. I 2024 og 2025 hadde borettslaget avdragsfri periode for det største OBOS-lånet. Som vi ser av tabellen, så vil avdragene i 2026 øke med cirka kr 1,8 millioner sammenlignet med 2025, ettersom avdragsfri periode ble avsluttet i januar 2026.

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

Styrets arbeid

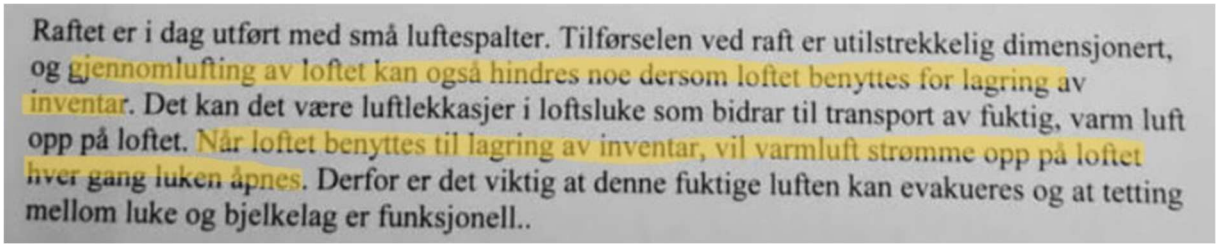
I perioden januar-desember 2025 har det blitt gjennomført totalt 11 styremøter. Møtene planlegges etter behov og de fleste av sakene behandles individuelt og fortløpende.

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

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

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

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


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

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

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

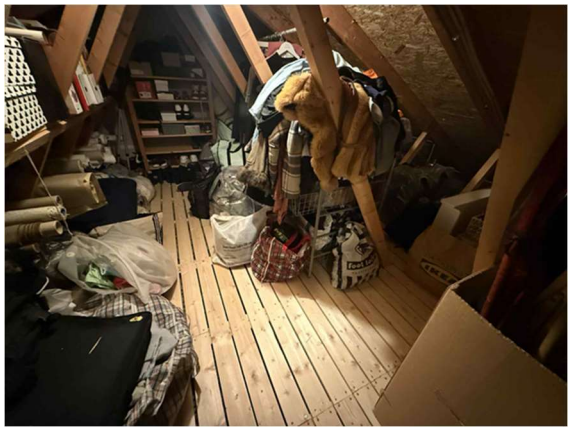
Tidligere utbedringsprosjekter har hatt kostnader i størrelsesordenen kr 50 000 til kr 200 000 per rekkehus (se Årsmelding 2017). Til tross for at befaringer over tid har dokumenterte at fuktskader kunne være forårsaket av feil bruk av loftene, har praksisen med oppbevaring på loftene vedvart. Dersom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

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

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

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

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






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

Bruk eksisterende kalde loft.
Der det ikke bygges påbygg vil eksisterende loft rehabiliteres og etterisoleres. Eksisterende takstoler er kun dimensjonert for snølaster og er ikke dimensjonert for innredning av ny etasje. Det er derfor ikke lov å innrede loftet eller innrede deler av dette loft. Dette loftet skal være et uisolert loft (kaldt) med god luftsirkulasjon.
I forbindelse med rehabiliteringsprosjekt blir det levert gangbane mellom loftstrapp og ventilasjonsaggregat, og en kan sette noen lette kasser, kofferter etc på denne gangbane om en ønsker det, men det er ikke lov å sette kasser /ting direkte ut på isolasjonen. Lagring av ting eller å gå på isolasjon vil presse sammen isolasjonen og derfor redusere isolasjonens u-verdi og dette vil også kunne skade underliggende himling og diffusjonssperre. Det kun er underliggende himlingsplater som holder isolasjonen på plass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

Styrets videre arbeid med betong- og dreneringssaken:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommunikasjon med beboere

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

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

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

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

Styrets planer for 2026

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

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

Avsluttende kommentarer fra styret

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

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

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

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

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

ADVOKATFIRMAET
HOEL WOLLBRÅTEN AS

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS
Pilestredet 29B
0166 Oslo

www.ahw.no

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

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

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

Bertramjordet borettslag
v/ styret

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

Vurdering - eksklusiv bruksrett

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

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

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

1. Historikk – sakens bakgrunn

1.1 Borettslagets stiftelse

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

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

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

Besøksadresse:
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS
Pilestredet 29B, Oslo
Inngang fra bakgård, 4. etasje (heis)

MEDLEMMER Advokatforeningen

Bank- og organisasjonsnummer:
1503 25 80219 (bedr. konto)
1503 32 60358 (klientkonto)
NO 998 755 956 MVA

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Borettslagets praktisering - vedtekter og husordensregler

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

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

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

2.1 Endring av vedtekter

Bakgrunn:

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

Forslag fra styret:
2.1.1
I vedtektenes punkt 4 – Boretten, føyes følgende til som nytt punkt (6):
(6) Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en erstatning for balkong, og for å redusere innsyn.
En forutsetning er at den eksklusive bruksretten ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne. Det kan, hver for seg eller samlet, ikke etableres ordninger som legger besla på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.
Andelseieren har vedlikeholdsplikt for det området vedkommende får eksklusiv bruksrett for. Videre plikter andelseieren å følge retningslinjer for beplantning, høyde på eventuelle gjerder, levegger, og andre regler og begrensninger for utnyttelse av området, gitt av styret eller gjennom borettslagets husordensregler.

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

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

Det ble i saksfremstillingen vist til at

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

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

Utgangspunktet og bakgrunnen for reglene er som følger:

Siden borettslaget var nytt har det blitt praktisert en ordning med at beboere på bakkeplan har fått opparbeide hage og gjerde inn et mindre uteområde utenfor boligen, uten at dette var hjemlet i vedtektene. Ut fra oppdatering av vedtektene høsten 2017 har denne praksisen nå fått en juridisk forankring. Vedtektsendringen innebærer ingen nye rettigheter for andelseierne utover gjeldende praksis.

- *Det er styret som tar beslutning om størrelsen på den delen av fellesarealet som andelseieren kan gis eksklusiv disposisjonsrett for innenfor rammene som gis i dette dokumentet. Søknader om eksklusiv bruksrett som antas å ligge utenfor styrets fullmakter avgjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall.*
- *Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.*
- *Det skal være mulig å ferdes i fellesarealene mellom husene der terrenget tillater det.*

I de fleste tilfellene er det området andelseier kan gis adgang til å disponere naturlig avgrenset mot vei, eller ved et naturlig grenseskille mot nabo. I tvilstilfeller, hvor flere andelseiere kan være interessert til samme område, skal alle få disponere et tilnærmet like stort område. Det skal også settes av plass til å ferdes mellom husene, se foregående punkt.

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

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

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

1.3 Status etter endringer i vedtekter og husordensregler

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

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

2. Sakens rettslige side

2.1 Rettslig utgangspunkt – borettslagsloven § 5-1

Det følger av borettslagsloven § 5-1 at:

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

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

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

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

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

2.2 Etablering av eksklusiv bruksrett for deler av fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

Det følger videre av Lilleholts «Borettslovkommentaren» følgende:

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

2.3 Etablering av eksklusiv bruksrett fra stiftelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Eksklusive bruksretter i Bertramjordet borettslag

3.1 Utgangspunktet – stiftelsestidspunktet

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Nærmere grenser for eksklusive arealer

3.2.1 Utgangspunktet fra stiftelse av borettslaget

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

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

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

(...)

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

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

(...)

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

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

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

3.2.2 Utvidede hageparseller uten vedtak

3.2.2.1 Praksis før 2017

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

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

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

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

3.2.2.2 Vedtektsendring med fullmakt til styret – krav om godkjent søknad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Oppsummering og anbefaling

4.1 Status i Bertramjordet borettslag

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

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

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

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

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

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

4.2 Offentligrettslige skranker – reguleringsplan mv.

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

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

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

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

4.3 Anbefaling

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

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

Formålet vil være å skape forutberegnelighet og likebehandling.

En hensiktsmessig gjennomføring kan være at styret

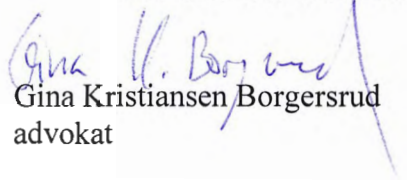
- kartlegger dagens bruk og innretninger på uteareal ved boliger med bakkekontakt
- oppfordrer berørte andelseiere til å sende inn søknad om avklaring av eventuell eksklusiv bruksrett og/eller godkjenning av konkrete tiltak,
- behandler skriftlige vedtak i henhold til borettslagets regelverk, som angir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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS



Gina Kristiansen Borgersrud
advokat

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

Oslo 19.08.2025

Bertramjordet Borettslag.

Krav til platting og levegger etter byggeforskriftene.

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

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

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

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

Mellom blokkene skall det være en avstand på minimum 8 meter, dersom veggene ikke har en brannmotstand på minimum REI 120 a. (A120). (To timers gjennombrenningstid og bærende konstruksjon). Yttervegger i trehus har ikke denne brannmostanden, og avstanden mellom dem skal derfor være minimum 8 meter.
Gjerder med høyde over 1, 5 meter er søknadspliktige etter bygningsloven. Dette for å både ivareta estetiske hensyn og branntekniske hensyn.

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

Uno Henriksen

Fagansvarlig / RiBr



Gjerde sperrer rømning.



Trekonstruksjoner kan brannmales.





6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidi Sønsthagen (på valg)

Styremedlem, Simona Bernotaite

Styremedlem, Mariiana Alknes (på valg)

Styremedlem , Øzgur Kahveci (Avmeldt)

Varamedlem, Samiha Nejmi (på valg)

Varamedlem, Izabella Mouritzen (på valg)

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

6.1 Valg av styreleder

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

Følgende kandidater er registrert til valget:

- Heidi Sønsthagen (eksterne)

- Hadi Ghalegolabi (eksterne)

6.2 Valg av to medlemmer til styret

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

- Kim Helgesen

- Tayyab Mohammad

- Marianna Alknes

- Izabella Mouritzen

- Marina Dragonetti

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

- Samiha Nejmi

6.4 Valg av delegat til Usbl

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

6.5 Valg av valgkomite.

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

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

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

I - Kandidater til styrelederen:

1. Heidi Sønsthagen - Eksterne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - Kandidater til styremedlemmer:

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

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

2. Mohammad Tayyab (44 år), Rekkehus B5

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

3. Mariiana Alknes, Blokk B23

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

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

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

4. **Izabella Mouritzen, Blokk B22**

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

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

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

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

5. **Marina Dragonetti, Blokk B63**

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

III - Kandidater til varamedlemmer:

1. **Samiha Nejmi, Rekkehus B6**

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

☐ Eget oppmøte

☐ Fullmakt

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

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Eiers navn: Adresse:

Selskapets navn: Bertramjordet borettslag

Andel nr.:

Alle eiere har rett til å være med på generalforsamlingen eller årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Eier kan, i henhold til selskapets vedtekter, møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsseddel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver på møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT
Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig)
fullmakt til å møte og stemme på ekstraordinær generalforsamling 14.04.2026.

_____(sted), den _____ 2026

Underskrift

Boligopplysninger:

Bertramjordet Borettslag		**Vår ref.:**	138/120	**Fødselsdato eier:**	02.08.1980
Bertramjordet 27		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO		**Eiere:**	Barbara Andreia Gaspar Andrade Reite		
Organisasjonsnr:	950 634 863	**Andelsnr:**	120		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **11 051**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	470
	A konto ISTA	268
	Renter felleslån 3	344
	Renter IN-lån	3 126
	Avdrag IN-lån	1 091
	Felleskostnader	4 562
	Renter felleslån	924
	Avdrag felleslån 3	297
Tilleggsytelser:	Korrigering fordelingsnøkkel 2026	-31

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2027** **Tot. utg. i kr.:** **11 082**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån		470
	A konto ISTA		268
	Renter felleslån 3		344
	Renter IN-lån		3 126
	Avdrag IN-lån		1 091
	Felleskostnader		4 562
	Renter felleslån		924
	Avdrag felleslån 3		297
Tilleggsytelser:	Korrigering fordelingsnøkkel 2026	(-31,00 i Des. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 124 521	Gjeld siste årsoppg.:	1 113 728
Klient ajourf. lån:	163 621 701,06	Klient gj. s. årsoppg.:	162 051 234

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207887323, OBOS-banken AS

Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 4.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 290
Saldo per 04.05.2026: 12 549 699
Andel av saldo: 86 250
Første termin: 30.07.2020Første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.06.2050)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 11544550 04, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 4.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 326
Saldo per 04.05.2026: 39 959 470
Andel av saldo: 274 629
Første termin/første avdrag: 20.07.2023 (siste termin 20.06.2053)

Boligopplysninger:

Bertramjordet Borettslag
Bertramjordet 27
1251 OSLO

Vår ref.: 138/120
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Barbara Andreia Gaspar Andrade Reite

Fødselsdato eier: 02.08.1980

Organisasjonsnr: 950 634 863

3: Fellesgjeld

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 98208274562, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 333

Saldo per 04.05.2026: 110 912 798

Andel av saldo: 763 642

Første termin: 30.05.2025Første avdrag: 28.02.2026 (siste termin 30.01.2054)

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hadi Ghalegolabi
Adresse: Bølerlia 10
Postnr/-sted: 0691 OSLO
Telefon: Mob.: 46500822
E-post: styret@bertramjordet.no
Webside: https://www.bertramjordet.no/

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 113 728	Andre inntekter:	1 023
Annen formue:	50 655	Utgifter:	56 143		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	245 600
Andelsnr:	120	Partialobligasjonsnr:	120

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1987
Gårds/bruksnr: 191/94
Bygningstype: RH

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	28100

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6287735

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.03.1987
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Bertramjordet Borettslag	**Vår ref.:**	138/120	**Fødselsdato eier:**	02.08.1980
Bertramjordet 27	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	**Eiere:**	Barbara Andreia Gaspar Andrade Reite		

Organisasjonsnr: 950 634 863

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Følgende andeler i borettslag har IKKE garasjeplass tilknyttet andelen ved salg;

Andel 24, 27, 30, 33, 72, 75, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 165 og 166.
Alle andre andeler har garasjeplass tilknyttet andelen.

El-bil lading
Borettslaget har p.t. 33 ladeplasser for el-biler, 30 i fellesgarasjene, og 3 ute. Disse plassene disponeres slik i henhold til borettslagets husordensregler:

Noen av parkeringsplassene i fellesgarasjene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass i fellesgarasjene. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass.

Parkering ute
Det er totalt 57 plasser utendørs
- 3 Handicap plasser (HC)
- 3 El-bil ladeplasser
- 13 plasser utleid til næring (legesenter og barnehagen)
- 38 vanlige utleieplasser

Fjernvarme er ikke inkludert i felleskostnadene. Det betales inn et a konto beløp som avregnes 1 gang per år. mot faktisk forbruk (av Ista).

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

IN-ordning ble vedtatt på det største lånet under generalforsamlingen 2025. Det jobbes for tiden med å innføre IN-ordning, og det er planer om endringer på lånebeløp før ordningen blir innført. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 191, Bruksnummer 94 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.05.2026 kl. 14.17
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.05.2026 kl. 14.06

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1987/22564-1/105 07.04.1987 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 381 500
Omsetningstype: Uoppgitt
BERTRAMJORDET BORETTSLAG
ORG.NR: 950 634 863

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1982/13859-1/105 25.05.1982 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 191 BNR: 98
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1986/33624-1/105 05.06.1986 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 19 108 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER
ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.

1989/51475-1/105 03.08.1989 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 25,780,800

1990/30799-1/105 18.05.1990 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: ROSENHOLM BARNEHAGE
LØPENR: 1177370
LEIEAVTALE
Avtale om leie av 4 parkeringsplasser.Leietid 5 år med
rett til forlengelse. Månedlig leie kr 400,-. Med flere
bestemmelser

1990/41448-1/105 09.07.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
Erkl. ang. nettstasjon nr. 5103 med div. best. Kan ikke
avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 191 BNR: 96

1990/41449-1/105 09.07.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
Erkl. ang. nettstasjon nr. 5102 med div. best. Kan ikke
avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.

2001/18453-2/105 02.04.2001 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver
Oslo kommune
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 191 BNR: 96

2020/2678541-1/200 01.07.2020 13:05 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 20 850 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/365620-1/200 11.04.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 42 045 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

2024/1041048-1/200 31.01.2024 10:14 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 111 600 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1982/13860-1/105 25.05.1982 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 191 BNR: 1

2014/140153-1/200 18.02.2014 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 191 BNR: 95
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 191 BNR: 96

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
BERTRAMJORDET 27

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531988
9178833

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.191 BNR. 94

Vi viser til bestilling av 20260504 for BERTRAMJORDET 27.

GNR. 191 BNR. 94

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.05.1982.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

36423 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599900
600000
600100
600200
600300
600400
6633400
6633300
6633200
6633100
191/88
191/91
191/1
191/92
191/93
191/98
191/94
191/99
191/87
191/162
Åsbråten
til Dyretråkket
Bertramjordet
Nordåsveien
Søndre Ås gård
OSLO
til Bertramjordet
Plan- og bygningsetaten

600100 600200

6633400 6633300 6633200 6633100

Felt Å3
Byggeområde for boliger
U 0,40 - 0,45
1-6 et.
44/82 (S-2532)

Felt O4
Byggeomr.for
off.bygn./if fg formål
almennyttig formål
(barnehage)
1-2et.BRA=1500m2
Vedt.29.3.90(S-2532)
se reg.best.

Byggeom.for
boliger
Vedt.15.12.83.

Tomt for off.
bygning (barnehage)
1-2 et.
44/82 (S-2532)
se reg.best.

Boligbebyggelse
S-5171, 22.3.23

Landbruksformål
(Jordbruk)
S-2706,23.2.84
se reg.best.

Landbruksformål
(Jordbruk)
Vedt.7.7.2004 Nr3
(S-2706)
se reg.best.

Spesialomr.
komm.tekn.virksomhet
avløpspumpestasjon
Vedt.7.7.2004 Nr3
(S-2706)

Landbruksformål
(Jordbruk)
Vedt.7.7.2004 Nr3
(S-2706)
se reg.best.

Gang/sykkelvei 44/82

Bertramjordveien

Nordåsveien

Vedt.15.12.83 (S-2532)

Vedt.7.7.2004 Nr3 (S-2706)

S-2706,23.2.84 (9318)

44/82 (S-2532)

til Bertramjordet

0 20 40 60 80 100 m

*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157211/ 86531988
Adresse: Bertramjordet 27
Gnr/Bnr: 191/94
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



21 - Jordbruk
40 - Friområde/park
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
620 - Vann- og avløpsanlegg

1110 - Boligbebyggelse
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

665 - Spesialområde bevaring offentlig

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

311 - Annet veiareal
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

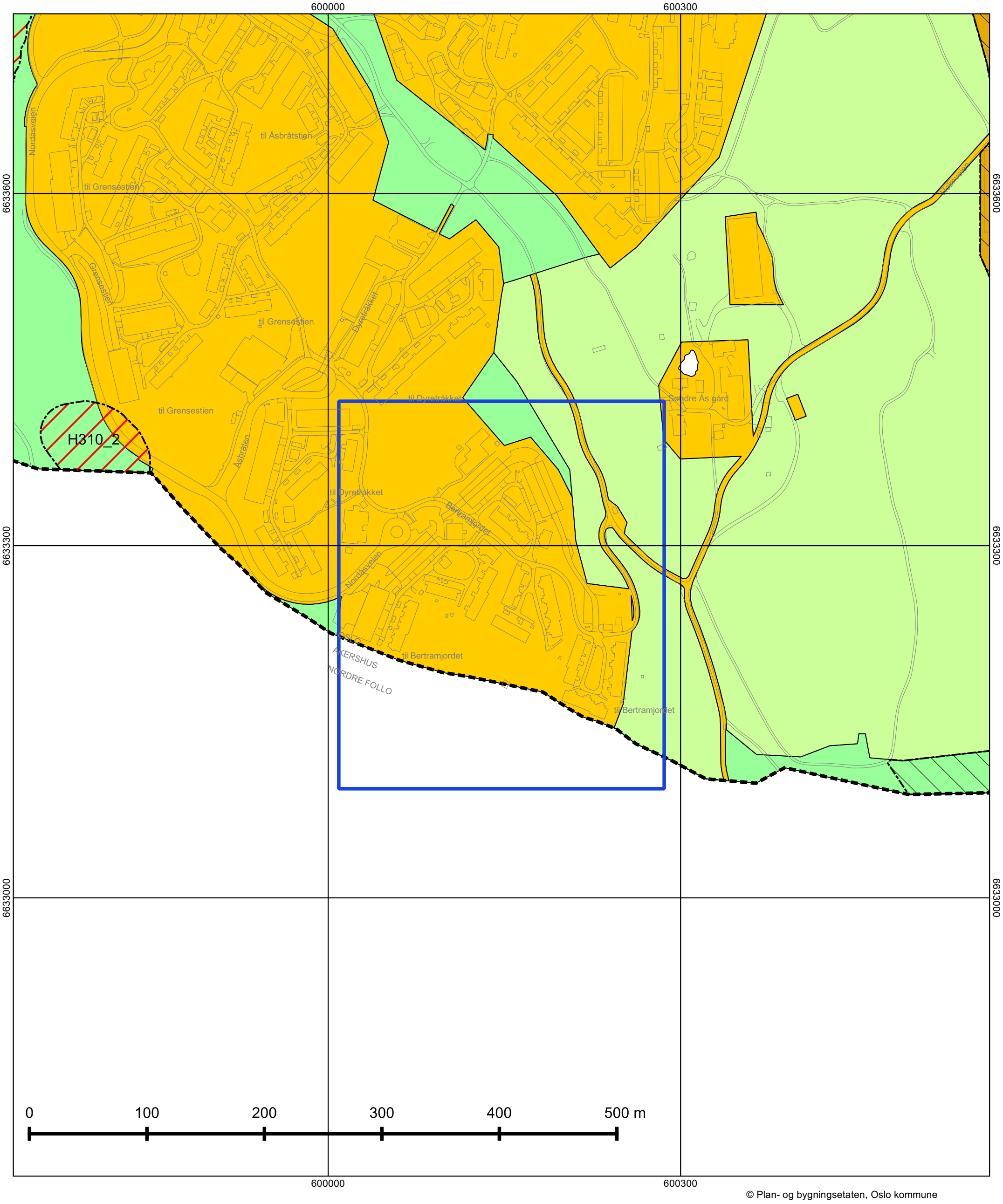
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Beregnet senterlinje veg
Bygningens avgrensing i beb. plan
Byggegrense
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157211/86531988
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40
GV/lw

Oslo, den 17.8.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.191, bnr.94, Bertramjordet Brl., hus 418.

Journalnr. 85/4100

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
1.6.1988

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Byggemelder
Asplan Prosjekt AS, Torggata 26, 0183 Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmerm. Harald Storebaug, Hadelandsveien 4, 1570 Dilling.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

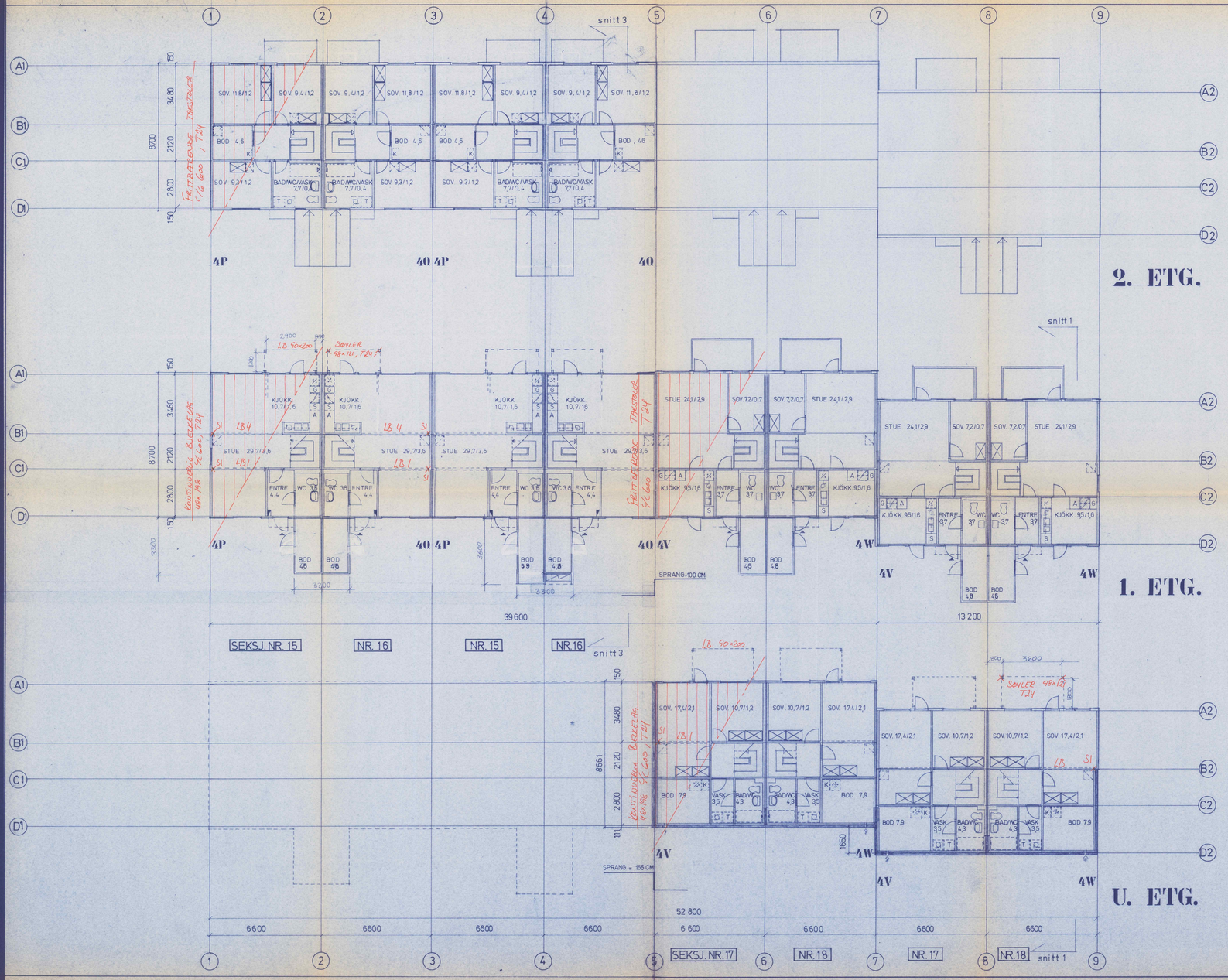
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

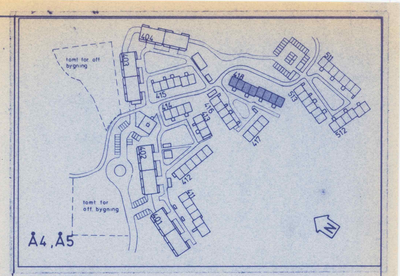
For bygningssjefen

.....
Overingeniør
G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.





FOR BALKONG-, ALTGANG-, VINDU- OG DØRTYPER, SE SEKSJONSTEGN. 1:50

OSLO BYGNINGSNATNUL MOTTATT 14-01-1986

ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO GODKJENNELSE KONTROLLERT 17 JAN. 1986

Tegningene må påse at konstruksjonene er i samsvar med gjeldende bygningslov og tilhørende byggeforskrifter.

Bergen i mappen Hillmann 4/11.

LIMTREBJELKER

BJELKETYPE	LENGDE	DIMENSJON
LB 1	l ≤ 3000	90 x 200
LB 2	3000 < l ≤ 3700	90 x 267
LB 3	3700 < l ≤ 4100	90 x 300
LB 4	4100 < l ≤ 4500	90 x 333

LIMTRESØYLER

S 1	90 x 90
S 2	90 x 160

BJELKELAG

Bjelke 48 x 198 i alle spenn, c/c 600, T 24

UTVEKSLING OVER VINDUER

l = 1500	: 98 x 173, T 24
l = 1650 og 1800	: 98 x 198, T 24

Bjelkene ligger an på søyler 98 x 98.

BALKONGER

Hovedbjelke i forkant balkong : 90 x 200
Syller under hovedbjelke : sammensatt av 1 stk. 48 x 98 og 1 stk. 73 x 98.
Bjelkelag balkong : 36 x 148 c/c 600, T 24

TAKSTOLER

Det vises til statiske beregninger.

DATO	SIGN	RETTELSE	UTG
2.12.84	LS	ANBUD	

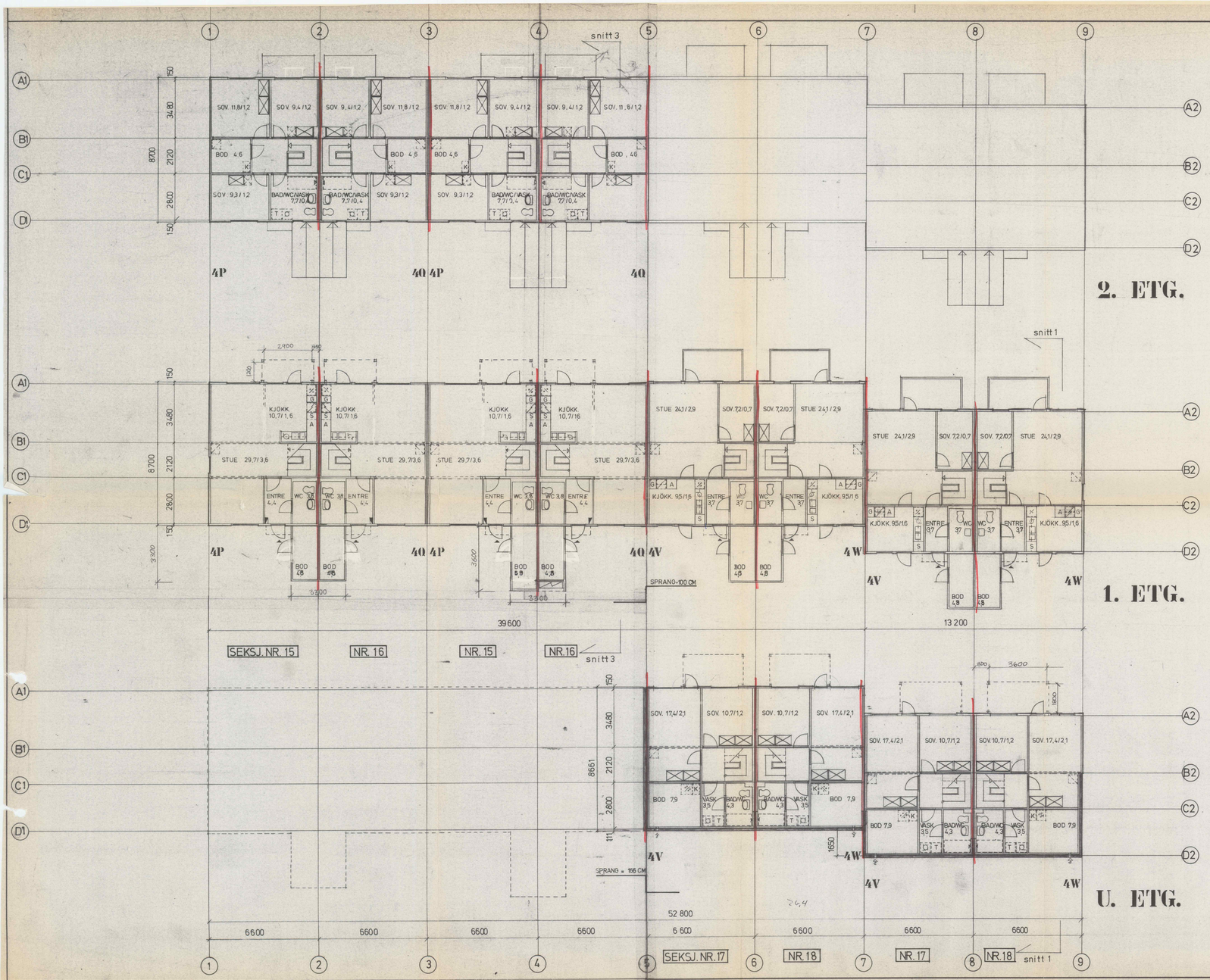
USBL ÅSBRÅTEN — PROSJEKT NR 5150 — SMÅHUS

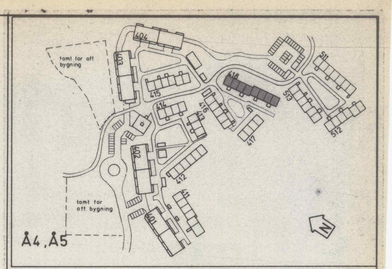
asplan PROSJEKT — PLANER HUS 418

STORGT. 49 OSLO TEL: 20 05 35

MÅL 1:100 — Å4 — 20.1.58 2

DATO 29.8.85 — SIGN LS — GODKJ — LOKALISERING — NS KODE — FAG — NR — UTG





-FOR BALKONG-, ALTGANG-, VINDU- OG DØRTYPER, SE SEKSJONSTEGN. 1:50

2.12.84	LS	ANBUD			utg
DATO	SIGN	RETTELSE			
USBL		ÅSBRÅTEN	PROSJEKT NR 15150	SMÅHUS	
asplan PROSJEKT		PLANER HUS 418			
STORGT. 49 OSLO TEL.: 20 05 35		MÅL 1:100	Å4	20. 1. 58 2	
DATO 2.12.84	SIGN L.S.	GODKJ	LOKALISERING	NS-KODE FAG NR	utg

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.