

Årsberetning for 2010

1. Tillitsvalgte i perioden

Styret har etter valget i generalforsamlingen den 17. juni 2010 bestått av

Knut Christiansen	styreleder	valgt for 1 år i 2010
Lars Markhus	styremedlem	valgt for 2 år i 2009
Hild Mowinckel	styremedlem	valgt for 2 år i 2010
Dag Erik Nordlie	styremedlem	valgt for 2 år i 2010
Harald Bruusgaard	styremedlem	valgt for 2 år i 2010
Leif Lange	varamedlem	valgt for 1 år i 2010
Ulla Martinsen	varamedlem	valgt for 1 år i 2010

Harald Bruusgaard avgikk ved døden i 2010.

Valgkomite har vært

Diana Haakonsen	valgt for 2 år i 2010
Claus Heyerdahl	valgt for 2 år i 2010
Dag Erik Nordlie	valgt for 2 år i 2009

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Sebra Forvaltning AS, og revisor er Flattum & Co AS.

Borettslaget har ingen ansatte, men følger arbeidsmiljøloven og tilstreber et godt arbeidsmiljø for de personer som leies inn. Borettslaget påvirker ikke det ytre miljø på annen måte enn som vanlig for småhus. Avfall blir tatt hånd om på foreskrevet måte.

Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige, polise nr 61785906.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning er at selskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, for eksempel rehabilitering. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

3. Styrets beretning

Det har vært avholdt 10 fysiske styremøter i perioden juni 2010 – mai 2011.

Styrets arbeid har vært rettet mot målsetningen som ble lagt til grunn i starten:

- en sunn økonomi
- et skikkelig vedlikehold av borettslagets eiendom
- et trivelig miljø blant beboerne

Økonomi

Hovedbudskapet er at borettslagets økonomi ikke er god, tatt betraktning de utfordringer man står overfor på vedlikeholdssiden. Regnskapet for 2010 gjøres riktignok opp med større overskudd enn budsjettert, noe som bl.a. skyldes at utgiftene ved første trinn av den foreliggende plan for utvendig vedlikehold, ca kr 260.000, som ble utført i 2010, ble først fakturert (og betalt) i 2011, og de er således ikke med i regnskapet.

Gjennom en årrekke har borettslagets kasse vært belastet med advokatutgifter i forbindelse med tvisten mellom Kjellbergs arvinger og BBE, noe som har medvirket til at det er oppstått efterslep i vedlikehold av bygningsmassen, som nu må dekkes opp. Se også nedenfor. På den

positive siden må nevnes at med generalforsamlingens vedtak av 8.12.2010 om ikke lenger å være partshjelper for Kjellbergs opphørte borettslagets direkte medansvar for de relevante saksomkostninger. Like fullt er borettslaget av Kjellbergs arvinger dels krevet, dels varslet krevet for idømte og påløpne saksomkostninger i forbindelse med lagmannsrettsaken som var oppe til dom i februar i år, og hvor dommen er anket til Høyesterett. Om kravene blir opprettholdt vil det kunne dreie seg om millionbeløp. Styret anser imidlertid kravene uberettigede og har bestridt dem. Se også nedenfor

Borettslaget opptok 2006 et pantelån på 7 millioner kroner, avdragsfritt i 5 år, og til en fast rente som dessverre ikke har vært gunstig sett i forhold til det almindelige rentenivå. Fra i år skal det dessuten betales avdrag på lånet.

Borettslagets likviditet er under kontroll og tilstrekkelig til å dekke de for tiden planlagte utgifter, dog helt utilstrekkelige dersom Kjellbergs arvinger skulle nå frem med sine krav.

Styrets medlemmer har avstått fra å ta ut honorar for sitt arbeide i perioden.

Vedlikehold

Efterslepet i vedlikeholdet ble av Selvaag ifjor beregnet til nær kr 2 millioner kroner, og skal etter den foreliggende plan gjennomføres over 3 år. Første trinn, reparasjon av piper etc, ble gjennomført planmessig i 2010 og ble noe billigere enn budsjettet. Trinn 2 omfatter bl.a. utskiftning av dårlig kledning på et antall bygninger og skulle etter planen bli gjennomført i løpet av året. Kostnaden for trinn 2 er anslått til ca kr 900.000. I disse dager er der imidlertid kommet frem at forholdene er så dårlige (for svak utluftningen bak kledningen) at det kanskje ikke vil være hensiktsmessig med et slikt arbeide som planlagt, men at man istedet bør skifte kledning på alle bygg. Dette spørsmålet holder nu på å bli utredet, og styret vil fremlegge utfallet for generalforsamlingen såsnart det foreligger, med forslag til beslutning. Spørsmålet om utvendig maling av bygningsmassen er således satt på vent.

Fra 1. juli 2010 har borettslaget overtatt vedlikeholdet av carportene, og gjennomføringen av dette ligger inne i trinn 2 med ca kr 180.000.

For sommervedlikeholdet av utendørsanlegget er det ny leverandør – firma Grønn Drift. Asfaltvedlikehold av Grandeveien er planlagt, og styret vil søke å få de øvrige oppsittere til å bidra til vedlikehold av veien.

Bomiljø

Styret har hatt som mål å bidra til å gjenskape det gode bomiljø som Grandeløkken tidligere var kjent for. I desember ble det således avholdt førjulsfest i Grendehuset for beboerne – den første på 8 år, og i februar i år var det kulturfesten med gjennomgang av høydepunkter fra gamle Bygdø. Det er videre planlagt en sommerfest i juni, som i de tidlige år. For ytterligere å styrke arbeidet med bomiljøet foreslår styret at det oppnevnes en komite for miljø og trivsel, og hvor medlemmene oppnevnes av styret for ett år ad gangen.

Styret har regelmessig sendt ut informasjonsbrev til andelseierne, tilsammen 5 brev gjennom året 2010/2011.

Av betydning for miljøet er det også at flest mulig av boligene er bebodd av andelseiere, i motsetning til leietagere. Styret inngikk således høsten 2010 en avtale med BBE som innebar at de dødsbo/arvinger som ønsket å selge den arvede bolig lettere kunne gjøre dette uten å

vente på det endelige utfall av rettstvisten mellom Kjellberg og BBE. 3 boliger er blitt omsatt etter vilkårene denne avtalen, og antall boliger eiet av dødsbo eller arvinger er nu 15.

Saksomkostninger knyttet til rettstvisten mellom Kjellbergs arvinger og BBE

I desember 2008 ble det angivelig inngått en avtale mellom Kjellbergs og det tidligere styret i borettslaget om dekning av Kjellbergs saksomkostninger i tvisten med BBE. Det tidligere styret la denne avtalen til grunn for betydelige utbetalinger til Kjellbergsidens advokat i tingrettssaken. Etter generalforsamlingens vedtak i juni 2010 skulle borettslaget ikke lenger betale Kjellbergs saksomkostninger i denne tvisten, men på den annen side skulle borettslaget fortsatt være partshjelper for Kjellbergs arvinger. Som partshjelper har man faktisk et direkte medansvar for saksomkostningene, så disse vedtakene stilte borettslaget overfor en uklar situasjon. Forholdet ble imidlertid avklart da det i den ekstraordinære generalforsamling den 8.12. 2010 ble vedtatt at borettslaget heller ikke skulle være partshjelper, hverken for den ene eller den annen part, i tvisten mellom Kjellbergs og BBE.

Avtalen mellom det tidligere styret og Kjellbergs arvinger ble aldri forelagt for generalforsamlingen eller omtalt i årsberetningen, og heller ikke nevnt under årsmøtet i juni 2009. Til tross for vedtak i generalforsamlingen i juni 2010 og senere purringer fra det nuværende styret, var det ikke mulig å få avtalen fremlagt før i desember 2010, i forbindelse med innkallingen til den ekstraordinære generalforsamling. Styrets juridiske rådgiver, advokatfirmaet Wikborg Rein, har vurdert den fremlagte dokumentasjon av avtalen – to eposter mellom advokat Hjort og Kjellbergs - og konklusjonen er at borettslaget ikke er bundet av avtalen. Nærmere orientering om saken ble gitt andelseierne i Informasjonsbrev nr. 4 av 14.1.2011. Styret anser det tilrådelig å legge til grunn at borettslaget ikke er bundet av denne avtalen.

Borettslagets arkiv

Ved styrets gjennomgang av borettslagets arkiv etter generalforsamlingen i juni 2010 ble det avdekket at det manglet styreprotokoller fra år 2003 til år 2009. Ifølge vedkommende som var styreleder de siste årene frem til våren 2009 ble det ikke ført styreprotokoll i disse årene.

4. Regnskapet

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2010 og er overført balansen under konto for annen egenkapital. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets avslutning som har vesentlig betydning for regnskapet, annet enn de forhold som er nevnt ovenfor i Styrets beretning. Styret er av den oppfatning at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet for 2010 er satt opp under den forutsetning. Det vises forøvrig til de enkelte poster i regnskapet og i noter til regnskapet.

5. Konklusjon

Styret mener at styrets årsberetning sammen med det fremlagte resultatregnskap, balanse og noter gir en korrekt oversikt over utvikling og resultat av borettslagets virksomhet og dets stilling.

Bygdø, 27. mai 2011

Knut Christiansen

Lars Markhus

Hild Mowinckel

Dag Erik Nordlie