

Årsberetning for 2011

1. Tillitsvalgte i perioden

Styret har etter valget i generalforsamlingen den 9. juni 2011 bestått av

Knut Christiansen	styreleder	valgt for 2 år i 2011
Lars Markhus	styremedlem	valgt for 1 år i 2011
Hild Mowinckel	styremedlem	valgt for 2 år i 2010
Dag Erik Nordlie	styremedlem	valgt for 2 år i 2010
Elisabeth Solem	styremedlem	valgt for 2 år i 2011
Petter Riise-Hansen	varamedlem	valgt for 1 år i 2011
Alf Hansen	varamedlem	valgt for 1 år i 2011

Valgkomite har vært

Diana Haakonsen	valgt for 1 år i 2011
Claus Heyerdahl	valgt for 2 år i 2010
Finn Aamodt	valgt for 2 år i 2011

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 foreskrevne måte.

Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige, polise nr 61785906.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for for at borettslaget 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 2011 – mai 2012.

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

Overdragelser

Med bakgrunn i Høyesteretts dom av desember 2011 ble det aktuelt for de dødsbo/arvinger som disponerer leiligheter i borettslaget – 16 leiligheter - å avhende disse. Denne prosessen er gjennomført gjennom de første månedene av 2012 og er så langt forløpt planmessig. I tillegg har flere av andelseierne som bor på sykehjem besluttet å overdra sine leiligheter. Med dette er eller blir mer enn 1/3 av leilighetene overtatt av nye andelseiere, noe som bl.a. innebærer at beboernes gjennomsnittsalder er blitt sterkt redusert.

Eftersom det nu er flere andelseiere som ønsker carport enn antall tilgjengelige carporter, ble overdragelse av de carportene som tilhørte de tidligere andelseiere besluttet gjennomført ved loddtrekning. Denne loddtrekningen vil finne sted så snart de siste boligene er omsatt, dog senest innen utgangen av juni. For de andelseiere som har bil, men som ikke har carport, vil det bli søkt etablert en biloppstillingsplass på borettslagets område.

Økonomi

Hovedbudskapet er at borettslagets økonomi ikke er god, tatt betraktning de utfordringer man står overfor på vedlikeholdssiden.

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. 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 pådratte saksomkostninger. Like fullt har borettslaget nylig mottatt krav fra Kjellbergs arvinger på ca kr 1,2 millioner og fra advokat Hjort på ca kr 600.000 for saksomkostninger knyttet til rettstvisten med BBE. Som kjent avgjorde Høyesterett saken i BBEs favør i desember 2011. De nevnte krav er bestridt, og advokatfirmaet Wikborg Rein er engasjert for å bistå borettslaget.

Borettslaget opptok i 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 er det dessuten betalt avdrag på lånet. For å finansiere den fasaderehabilitering som er nevnt nedenfor foreslår styret å oppta lån på inntil kr 2 millioner.

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

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

Vedlikehold

I ekstraordinær generalforsamling 23.2.2012 ble det vedtatt å gjennomføre en rehabilitering av bygningenes fasader, et hårdt tiltrengt oppgave etter mange års efterslep i vedlikeholdet. Avtale er inngått med Selvaag Forvaltning, med basis i et kostnadsestimat på ca kr 3 millioner. Av disse kan nær kr 2 millioner dekkes av løpende likviditet, mens styret foreslår at det gis fullmakt til å oppta lån på inntil 2 millioner for å kunne håndtere eventuelle merkostnader.

Arbeidet er påstartet og forventes ferdigstilt sommeren 2012. Under arbeidets gang hittil er det avdekket ytterligere feil og mangler som vil resultere i økning av kostnadsestimatet, uten at det pr idag er mulig å gi noen endelig oversikt.

I ekstraordinær generalforsamling 23..2.2012 ble det også vedtatt å installere nye husbrannslanger i alle leiligheter. Pris ca kr 130.000. Arbeidet utføres i mai/juni.

Rehabilitering av carportene, som borettslaget overtok vedlikeholdsansvaret for i 2010, utstår inntil videre.

Det er nylig klarlagt at leilighetenes ventilasjonsanlegg flere steder ikke fungerer som det skal. Dette er det andelseiernes ansvar å vedlikeholde, og styret har i den anledning sendt ut en orientering til andelseierne. Ventilasjonsviften skal alltid være igang, og ventilene i våtrum skal alltid være åpne. Stoppes viften kan dette føre til kondens og fuktskader.

Grandeveien vedlikeholdes av borettslaget, og asfaltreparasjon er i år gjennomført i tillegg til vanlig vedlikehold. Styret har påstartet en aktivitet for å få de øvrige oppsittere til å bidra til vedlikeholdet av veien.

Alle endringer av bygningene, samt tilbygg, utskiftning av dører og vinduer, montering av markiser etc samt endringer av utomhusanlegget er gjenstand for godkjenning fra styret før de kan gjennomføres. For å sikre en såvidt mulig faglig og enhetlig behandling av slike saker har styret besluttet å nedsette en egen komite som rådgiver for styret. Komiteen vil også ha som oppgave å etablere standarder for hvordan endel ofte forekommende spørsmål skal løses.

Bomiljø

Styret har hatt som ett av sine mål å bidra til å gjenskape det gode bomiljø som Grandeløkken tidligere var kjent for. I generalforsamlingen i juni 2011 ble det vedtatt å etablere en komite for miljø og trivsel, med medlemmer utpekt av styret.

Komiteen har bestått av Dag Erik Nordlie, Diana Haakonsen, Berit Arnesen, Olaug Jesnes og Oliv Thommessen. Komiteen har forestått sommer- og førjulsfestene i Grendehuset, og tatt initiativ til forbedringer som kan gjøre det mer velegnet å bruke Grendehuset til overnatting for andelseiernes gjester.

Kommunikasjon med andelseierne

Styret har sendt ut tilsammen 4 informasjonsbrev til andelseierne gjennom året 2011/2012. Som et ledd i forenkling og reduksjon av kostnadene ønsker styret i fremtiden primært å benytte seg av epost. Alle andelseiere anmodes derfor om å meddele sin epostadresse til styrets sekretær, (elisabeth.solem@getmail.no). De andelseiere som ikke anvender seg av epost vil fortsatt få meddelelser og innkallinger i postkassen som hittil.

Regnskapet

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2011 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 2011 er satt opp under den forutsetning. Det vises forøvrig til de enkelte poster i regnskapet og i noter til regnskapet.

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, 20. mai 2012

I styret for Grandeløkken borettslag

Knut Christiansen
Styreleder

Lars Markhus

Hild Mowinckel

Dag Erik Nordlie

Elisabeth Solem