

## Grandeløkken borettslag

# Årsberetning for 2012

### 1. Tillitsvalgte i perioden

Styret har etter valget i generalforsamlingen den 7. juni 2012 bestått av

|             |                      |                       |
|-------------|----------------------|-----------------------|
| Styreleder  | Knut Christiansen    | valgt for 2 år i 2011 |
| Styremedlem | Jens Dedichen        | valgt for 2 år i 2012 |
| Styremedlem | Berit Normann        | valgt for 2 år i 2012 |
| Styremedlem | Dag Erik Nordlie     | valgt for 2 år i 2012 |
| Styremedlem | Elisabeth Solem      | valgt for 2 år i 2011 |
| Varamedlem  | Petter Riise-Hansen  | valgt for 1 år i 2012 |
| Varamedlem  | Herman Tank- Nielsen | valgt for 1 år i 2012 |

Valgkomitè har vært:

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Claus Heyerdahl | valgt for 2 år i 2012 |
| Finn Aamodt     | valgt for 2 år i 2011 |
| Diana Haakonsen | valgt for 2 år i 2012 |

### 2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører har vært Sebra Forvaltning AS, og revisor er Flattum & Co AS. Fra 1.1.2013 har OBOS Eiendomsforvaltning AS overtatt som forretningsfører.

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 har fullverdiforsikret sine bygninger i Crawford & Company (Norway) AS.

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

#### Styremøter

Det har vært avholdt 10 fysiske styremøter i perioden juni 2012 – mai 2013, samt diverse telefon- og epost-møter.

Foruten ordinær generalforsamling 7. juni 2012, ble det holdt ekstraordinær generalforsamling 23. februar og 29. oktober 2012 i anledning fasaderehabiliteringsprosjektet.

Styrets arbeid har vært rettet mot målsetningen som ble lagt til grunn i 2010:

- 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 nødvendig for de dødsbo/arvinger som disponerer leiligheter i borettslaget – 16 leiligheter - å avhende disse. Denne prosessen ble gjennomført gjennom de første månedene av 2012. I tillegg er flere

boliger blitt overdratt gjennom året, dels pga dødsfall. Dermed er nærmere halvparten av boligene overdratt til nye andelseiere gjennom året.

Eftersom det nu var – og er - flere andelseiere som ønsker carport enn antall tilgjengelige carporter, ble overdragelse av de carportene som tilhørte de tidligere andelseiere gjennomført ved loddrekning. Det ble dessuten etablert en venteliste for de som ikke nådde opp. For de andelseiere som har bil, men som ikke har carport, vil det bli sørget for oppmerket biloppstillingsplass på borettslagets område.

### Økonomi

Hovedbudskapet er at borettslagets økonomi ikke er god, i den forstand at det ikke finnes reserver av betydning for å møte eventuelle uforutsette hendelser, men situasjonen er under kontroll. Likviditeten var en stund presset, i forbindelse med at regningene for fasaderehabiliteringen (se nedenfor) forfalt til betaling, men situasjonen er nu i ferd med å normalisere seg. Dette ikke minst som følge av at Gjensidige etter klage har akseptert å dekke deler av våre advokatutgifter med kr 250.000.

Fasaderehabiliteringen som ble gjennomført i løpet av året ble dyrere enn estimert. For å finansiere dette ble det opptatt et fastrentelån i Obos på kr 2.750.000. Dette kommer i tillegg til det eksisterende pantelån på kr 7 millioner i Nordea. Lånebelastningen totalt utgjør således ca kr 200.000 pr andel. Det henvises forøvrig til noter i regnskapet.

Styret ser foreløpig ikke behov for å øke innbetaling av fellesutgifter.

### Styregodtgjørelse

Styrets medlemmer har også i år avstått fra å ta ut godtgjørelse. Dette har vært diskutert i styret, og konklusjonen er at nu som borettslaget har lagt mange av de tidligere vanskeligheter og irregulære forhold bak seg og kommet i mer ordnede forhold, vil det være naturlig at det utbetales slik godtgjørelse som er vanlig for borettslag av denne størrelse. Det er ganske stor arbeidsmengde knyttet til styreverv her, og en godtgjørelse vil kunne synliggjøre erkjennelsen av dette, samt kompensere for endel utgifter som i praksis aldri blir krevet refundert. Dessuten vil det trolig kunne virke positivt for rekrutteringen til styret såvel som for engasjementet i styrearbeidet.

### 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 ble inngått med Selvaag Forvaltning, med basis i et kostnadsestimat på ca kr 3 millioner. Under arbeidet ble det avdekket flere feil og mangler enn det som lå til grunn for estimatet, og sluttregningen kom på ca kr 4,7 millioner. Arbeidet ble slutført over sommeren, og det synes å herske almindelig tilfredshet med resultatet.

I ekstraordinær generalforsamling 23.2.2012 ble det også vedtatt å installere nye husbrannslanger i alle leiligheter. Pris ca kr 130.000. Arbeidet ble utført i mai/juni.

Grendehuset har fått en skade som må repareres. I den forbindelse vurderes det samtidig å utvide arealet. Det er dessuten besluttet å innrede minst ett soverum i uderetasjen. Planlegningen av disse arbeidene pågår.

Rehabilitering av carportene, som borettslaget overtok vedlikeholdsansvaret for i 2010, utstår inntil videre, og vil bli tatt opp i forbindelse med vurderingen av mulighetene for å bygge flere carporter.

Det ble under året klarlagt at boligens ventilasjonsanlegg flere steder ikke fungerer som det skal. Dette er det andelseiernes ansvar å vedlikeholde, og styret sendte i den anledning sendt ut en orientering til andelseierne med pålegg om å bringe forholdene i orden.. Ventilasjonsviften skal alltid være igang, og ventilene i våtrum skal alltid være åpne. Stoppes viften kan dette føre til kondens og fuktskader på bygningene, og andelseier kan i så fall risikere å komme i ansvar.

Grandeveien har hittil vært vedlikeholdt av borettslaget, og asfaltreparasjon ble i år gjennomført i tillegg til vanlig sesongvedlikehold. Det pågår undersøkelse for å klarlegge om ikke kommunen har ansvar for det vanlige sesongvedlikeholdet – brøyting, strøing, feiing –, noe som i så fall vil føre til en merkbar reduksjon i våre utgifter til dette.

Alle endringer av bygningene, samt tilbygg, utskifting 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 nedsatte styret en egen komite som rådgiver for styret. Medlemmene er Elisabeth Solem, Jørgen Djurhus, Bjørn Wærenskiold og Finn Aamodt. Komiteens første oppgave var å gi råd om valg av markiser, noe som resulterte i at et antall andelseiere anskaffet nye markiser i de mønstre/farver som det er gitt aksept for..

Bygningskomiteen er også gitt ansvar for å utpeke vinneren av den havekonkurranse som styret har utlyst for sommeren 2013. Vinneren får en middag for to og nr to får en gavesjekk på kr 500.

#### Rettstvist

Borettslaget er saksøkt av advokat H. Hjort for et beløp av ca kr 600.000, som er en del av saksomkostningene ved å føre familien Kjellbergs sak frem for Høyesterett. Denne rettstvisten går for Oslo tingrett den 22. mai i år, og det er avsatt 3 dager.

Familien Kjellberg har dessuten reist krav om ca kr 1,2 millioner som erstatning for sine saksomkostninger, men her er stevning ikke mottatt.

Advokat E. W. Holstrøm hos Wikborg Rein fører saken for borettslaget.

#### Om bruken av boligen

Styret i Bygdø Boligspareklubb for Eldre (BBE) og borettslagets styre har funnet det hensiktsmessig at partene har en mest mulig lik forståelse av de regler som styrer bruken av boligene i borettslaget. I et møte mellom partene den 5.2.2013 ble man således enige om følgende formulering:

” Grandeløkken borettslag er kommet i stand med grunnlag i en forståelse om at andelseierne skal benytte den tildelte bolig som sin bopel, og ikke som en ekstra ferieleilighet med sporadisk opphold. Det er ikke krav om folkeregisterregistrering på boligens adresse, men dersom bruken er såvidt begrenset at den etter en skjønnsmessig vurdering i det enkelte tilfellet anses å være i strid med forutsetningene, vil borettslaget kunne reagere med salgspålegg.”

#### Bomiljø

Styret har hatt som ett av sine mål å bidra til å et godt bomiljø. I 2011 ble det etablert en komite for miljø og trivsel, og medlemmene er fortsatt Dag Erik Nordlie, Diana Haakonsen, Berit Arnesen, Olaug Jesnes og Oliv Thommessen. Komiteen har med stor suksess forestått sommer- og førjulsfestene i Grendehuset.

### Kommunikasjon med andelseierne

Styret har sendt ut tilsammen 4 informasjonsbrev til andelseierne gjennom året 2012/2013. Som et ledd i forenkling og reduksjon av kostnadene ønsker styret primært å benytte seg av epost. Alle andelseiere anmodes derfor om å meddele sin epostadresse til styret. 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 2012 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 2012 er satt opp under den forutsetning.

### 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, 15. mai 2013

I styret for Grandeløkken borettslag

Knut Christiansen  
Styreleder

Jens Dedichen

Berit Normann

Dag Erik Nordlie

Elisabeth Solem