

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 25. mai kl. 09:00 til 28. mai kl. 09:00. Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 21

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Grete Voss Heiberg er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 26

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Antall stemmer for vedtak: 20

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 99 000,-.

## Vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 99 000,-.

Antall stemmer for vedtak: 19

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Vedtektene sier at styremedlemmer skal velges for 2 år og at leder skal velges særskilt. Vi praktiserer noe annet og det passer ikke å endre vedtektene nu. Da blir valgkomiteens forslag som følger: Styrets leder : Dag Erik Nordlie (gjenvalg) velges ved særskilt valg for 1 år. Styremedlemmer : Grete Voss Heiberg ( ikke på valg ) – Hanne Kristine Aasen ( ikke på valg ) – Cecilie Røer foreslås gjenvalgt for 2 år – Bjørn Martinsen (ny) foreslås valgt for 1 år. Varamenn: Gunn H. Von Krogh ( ikke på valg ) – Bjørg Brandt foreslås gjenvalgt for 1 år. Valgkomite : Knut Christiansen og Jens Dedichen foreslås gjenvalgt ( begge for 1 år ).

### Styremedlem 1 (2 år)

Følgende ble valgt:

Cecilie Røer (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cecilie Røer

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Martinsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørn Martinsen

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørg Brandt (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørg Brandt

## 6. Valgkomite

### Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Christiansen (24 stemmer)

Jens Dedichen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Christiansen

Jens Dedichen

Protokollen signeres av

Møteleder

Dag Erik Nordlie /s/

Protokollvitner

Grete Voss Heiberg /s/

---000---

Til Generalforsamlingen i 2021 for Grandeløkken borettslag (GBL)

Fra: Aina Simonsen, Turid Henriksen Boehlke, Johan Fredrik Brandt, Elisabeth Solem og Berit Normann.

Dato: 24. mai 2021

Kommentarer og spørsmål til årsrapport 2020, regnskap 2020 og budsjett 2021

Vi setter stor pris det arbeidet og den tiden styrets medlemmer bruker til fellesskapets beste og ønsker med dette notatet å vise vårt engasjement for en bærekraftig utvikling av GBL. Som en forberedelse til årets Generalforsamling, har vi gått igjennom de utsendte dokumentene for å få en felles forståelse av GBL's økonomi og styrets planer.

Med utgangspunkt i styrets årsrapport og regnskap for 2020, budsjett for 2021 og styrets forslag til vedtak, har vi følgende spørsmål og forslag til vedtak:

#### ÅRSRAPPORT FOR 2020

Ytre vedlikehold:

Med henvisning til den byggetekniske gjennomgangen som ble utført i 2019, heter det i årsrapporten (side 2 - vedlikehold) at en vedlikeholdsplan er under utarbeidelse og at betydelige utgifter til utvendig vedlikehold må påregnes de neste årene..

1) Er denne planen ferdig, og hvis ikke, når vil den foreligge og bli gjort kjent for andelseierne i GBL?

2) Vil planen inneholde beskrivelse av arbeidet som skal gjøres med tids- og kostnadsrammer, samt kontroll-/oppfølgingsansvar?

Det er allerede inngått en avtale med et firma, som har igangsatt arbeid med ytre vedlikehold på to hus (19 og 21).

3) Hva er kostnads- og tidsrammen for dette arbeidet og hvordan følges det opp?

For å møte vedlikeholdsetterslepet, har styret utvidet våre felles lån med 2 mill og budsjettet med nesten like mye til drift og vedlikehold i 2021. Dvs at lånet bare dekker innværende års behov og ikke bidrar til noen fremtidig buffer mot det styret selv antar vil komme. Vi anbefaler at styret i fremtiden ikke øker felles lån uten vedtak i Generalforsamling, selv om vedtektene i punkt 7.9, kulepunkt 4, om opptak av lån, gir en åpning for dette.

4) Hvordan tenker styret at vedlikehold og uforutsette skader skal finansieres og fordeles i årene fremover?

Utbedring av vannskader:

På side 2 (vedlikehold) og side 3 (vannlekkasjer) omtales betydelige vannskader i to leiligheter. I begge tilfellene har GBL's forsikringsselskap, avslått å dekke hele kostnaden til utbedring. Juridisk bistand er engasjert. Styret sier videre at vi må være forberedt på uforutsette utgifter – spesielt knyttet til vannlekkasjer – i tiden fremover.

5) Hva er årsaken til vannlekkasjene (drenering, skade på rør, tette avløp eller....)?

6) Hva er årsaken til at forsikringsselskapet ikke vil gi full dekning for utbedring av skadene?

7) Med den usikkerheten styret gir uttrykk for, kan/bør GBL utvide/endre sin forsikring?

Tatt i betraktning at røropplegg, i likhet med husene nærmer seg 40 år, må vi på best mulig måte forsikre oss om at alle rørsystemer – både vanninntak og avløp – er i god stand.

8) Er det mulig å gjøre en «teknisk tilstandsvurdering» av rørsystemene i GBL – både i den enkelte leilighet og det som ligger i bakken?

I GBL's vedtekter punkt 8.1. Bruk av forsikring – dekning av egenandel, står det om andelseires og borettslaget deling av erstatningsansvar ved skade.

9) Kommer denne paragrafen til anvendelse i noen av de leilighetene som nå utbedres. 10) Bør vi som andelseiere vurdere egen forsikring med tanke på ansvar for mulige fremtidige skader?

Carports:

Styret orienterer i årsrapporten om et antatt økt behov for ladestasjoner for el-biler og om hvordan carportene prissettes ved overdragelse til ny bruker. I tillegg til det som nevnes om byggekostnadsindeks og indeksregulering, er vel vedlikeholdet et element i verdisettingen. I noen av carportene er taket utett, slik at regnvann og snø kan forårsake skade på bilen.

11) Har styret en plan for når og hvordan utvidelse av ladestasjoner for el-biler skal gjøres? 12) Har styret en plan for vedlikehold av carportene?

Vi ber om at styret og/eller forretningsfører og/eller annen fagperson orienterer/svarer på spørsmålene.

Tilleggsforslag til styrets forslag om godkjenning av årsrapporten for 2020: • Svarene/orienteringen vedlegges protokollen.

## REGNSKAP FOR 2020 – BUDSJETT 2021

GBL har høye driftskostnader, hvilket reflekteres i høye månedlige fellesutgifter sammenlignet med tilsvarende boliger i både nye og eldre boligsameier. Vi bør derfor vurdere alle kostnader med tanke på innsparing, slik at vi i årene fremover kan opparbeide en romsligere økonomi, ikke minst med tanke på bekymringen for skader og nødvendig vedlikehold.

Note 2 innkrevde felleskostnader og Note 9 kommunale avgifter

I note 2 fremgår det at GBL har innkrevd 10.948 til dekning av eiendomsskatt, hvilket motsvarer summen som i note 9 er utbetalt i eiendomsskatt. Dersom en leilighet i GBL har en skattetakst som utløser eiendomsskatt, er dette den enkelte eieres ansvar. Når eiendomsskatt innkreves og utbetales som en del av felleskostnadene må den derfor gjelde noe annet.

13) Hvilken del av GBL's eiendom innkreves og utbetales det eiendomsskatt for?

Note 2 Innkrevde felleskostnader - Note 3 Andre inntekter - Note 8 Drift og vedlikehold I disse tre notene er det inntatt beløp angående inntekten fra månedlig avgift og utgifter til drift og vedlikehold av carportene. Vi mener at de som disponerer carport i sin helhet må dekke kostnadene til drift og vedlikehold. Slik regnskapet er satt opp er det vanskelig å se om det som innkreves i månedlig avgift dekker, eller utgjør mer enn de faktiske kostnadene. For å få bedre oversikt over regnskapet for carportene, foreslår vi at carport/parkering samles i et eget avsnitt/én note i regnskapet og ikke blandes med øvrige felles inntekter/utgifter.

Forslag til vedtak:

- Utgiftene til drift og vedlikehold av carportene skal i sin helhet dekkes av den månedlige avgiften som innbetales av de som disponerer carport.
- Regnskapet for carportene samles i et eget avsnitt (note) og holdes adskilt fra felleskostnader/fellesutgifter.

Note 4 Personalkostnader og Budsjett 2021 Styrehonorar

Styret i GBL har svært høyt samlet honorar. Med tillegg av arbeidsgiveravgift (ref note 4) koster styret i et normalt år godt over 110.000 kroner. Styret forslår at det samlede honoraret fastsettes til 99.000 for perioden fra siste ordinære årsmøte. Det opplyses ikke hvordan beløpet er fordelt mellom styreleder og styremedlemmer og varamedlemmer. Vi foreslår at styrehonoraret ikke skal overstige 50.000 for hele styret.

Alternativt forslag til styrets forslag om fastsettelse av styrehonorar:

- Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, settes til et beløp som ikke overstiger 50.000 kroner.

Note 7 Konsulenthonorar

I fjor brukte GBL tilsammen NOK 50.023 på konsulter. Det er naturlig at styret i noen saker kan ha behov for eksterne fagfolk til å vurdere ulike problemstillinger. Det gis imidlertid ingen forklaring på hvilke tjenester styret har hatt behov for i 2020. I budsjettet for 2021 er konsulentbruken økt til 70.000.

14) Hvilke tjenester har GBL kjøpt hos de ulike leverandørene i 2020?

15) Hva er årsaken til at konsulentbruken antas å øke i 2021?

Note 8 Drift og vedlikehold:

Drift og vedlikehold av utvendig anlegg kostet 420.825 i 2020. Vi er enige i at Gartner-Service har gjort en god jobb, og vil samtidig takke alle som deltok i dugnaden for at vi skal ha det så pent som mulig på området. Av budsjettet for 2021 fremgår det ikke hvor mye som er avsatt til Gartner Service.

16) Hva slags avtale har vi med Gartner-Service (rammeavtale, oppgavebasert, timebasert eller...) og hva regner man med at de vil koste i 2021?

Note 10 Andre driftsutgifter:

I denne noten nevnes diverse mindre utgifter, med unntak av snørydding, som er en stor post. Selv om mange av beløpene gjelder nødvendige ting, anmoder vi styret om å vurdere alle utgifter med tanke på innsparinger – f.eks. gressklipping, som bør inngå i Gartner-Service' oppgaver og velferdsutgifter, som det ikke gis noen forklaring på hva er.

## Generelt om økonomien

Med forbehold om at vi leser og forstår regnskapet riktig, er den langsiktige gjelden i GBL svært høy i forhold til den bokførte verdien av eiendommen. Vi synes dette er bekymringsfullt og ber derfor om at styret eller forretningsfører gir en vurdering av GBL's økonomiske soliditet/bærekraft, slik den fremkommer av regnskapet for 2020 og budsjettet for 2021.

Styret og/eller forretningsfører orienter om og svarer på spørsmålene angående GBL's regnskap for 2020 og GBLs økonomi.

Styrets forslag til vedtak:

- Årsregnskapet for 2020 godkjennes.
- Resultatet for 2020 overføres til egenkapital.

Til slutt ønsker vi å presisere at dette notatet ikke må forstås som kritikk av styrets arbeid. Det er kun et uttrykk for vår bekymring og et ønske om bedre forståelse av hva vi står foran med hensyn til drift, vedlikehold og økonomien i GBL.

Det sies at å bli beboer i GBL er som «å vinne i lotto». Ikke minst derfor har vi et felles ansvar for å opprettholde verdiene, både for oss som bor her nå og for medlemmer i BBE, som er fremtidige beboere.

For å sikre at GBL i mange år fremover skal fortsette å være et attraktivt og trivelig sted å bo, må vi påse at verdiene i borettslaget opprettholdes, uten at de månedlige felleskostnadene overskrider det en vanlig pensjonist har råd til. Det hjelper ikke at prisen på «inngangsbilletten» er lav, hvis økonomien er så svak at drift, vedlikehold og lånekostnader til sammen utgjør mer enn det man synes er en rimelig månedlig fellesutgift. Hvis vi ikke klarer det, kan det bli mindre attraktivt å delta i «lotto-trekningen».

Vi ser frem til å høre styrets og forretningsførers – eventuelt andre fagpersoners – svar og forklaringer.

Til Aina Simonsen med flere.

Vi viser til skriv til Generalforsamlingen i Grandeløkken Borettslag, datert 24.5.2021 med anmodning om å få tatt opp en rekke saker.

Forslaget er dessverre kommet for sent til at det er praktisk mulig å få dette tatt opp på årets Generalforsamling.

Styret foreslår at det holdes et beboermøte på Grendehuset (avhengig av koronasituasjonen) i august/september 2021, der sakene kan behandles.

Med vennlig hilsen

Styret i Grandeløkken

Bygdøy, 25.5.2021