

Borettslaget Veitvedt Hageby

Årsmelding for 2020

1. Innledning

2020 var et spesielt år både for samfunnet og for borettslaget. Pandemien har preget alle deler av samfunnet og også driften av borettslaget. En av de største konsekvensene i 2020 var vanskelighetene med å få gjennomført generalforsamlingen. Generalforsamlingen ble avholdt 19. august.

Denne årsmeldingen dekker perioden fra 1. januar 2020 og frem til beretningen skrives i februar 2021. Det var to ulike styre i denne perioden, men det er sittende styre som må stå ansvarlig overfor generalforsamlingen og som derfor skriver og avgir denne årsmeldingen.

Tidligere årsmeldinger har vært utformet dels for å ivareta kravene i regnskapsloven til årsberetninger for store selskaper. Fra og med regnskapsåret 2017 er ikke lengre borettslag omfattet av disse kravene. Imidlertid sier vedtektene våre at generalforsamlingen skal behandle årsberetning. Vi inkluderer derfor en del generelle opplysninger først i beretningen. Disse skal først og fremst ivareta formelle krav til en årsberetning.

Styret foreslår en vedtektsendring rundt bevning av årsmelding til denne generalforsamlingen.

2. Generelle opplysninger om borettslaget

Veitvedt Hageby består av 326 andeler fordelt på 91 vertikaldelte hus. Eiendommen har gårdsnummer 89 og bruksnummer 7 og er å 95.499 kvm. Eiendommen er festet av Opplysningsvesenets fond til 2050. Festeavgiften reguleres hvert 10. år og neste regulering er i 2022. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947 332 481.

Borettslaget framfester deler av eiendommen til Veitvedt garasjesameie.

Forretningsfører er Nordberg Eiendomsforvaltning og revisor er Unic revisjon.

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget har ingen ansatte. Styret er ikke kjent med at driften av laget forurensar ytre miljø mer enn det som er vanlig for denne typen virksomhet.

3. Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling 19. august 2020 har følgende personer vært tillitsvalgte i borettslaget:

Styret:

Leder Øyvind Lind Kvanmo

Nestleder	Marlene Dahlgren
Styremedlem	Siw Kjørsvik
Styremedlem	Helge Malmbekk
Styremedlem	Karin Skandsen
Styremedlem	Magnus Johansen
Styremedlem	Stine Hæreid
Varamedlem	Per Barsnes
Varamedlem	Sahar Hashemi

Valgkomiteen:

Magdalena Cederlöf

Camilla Frøland Sramek

Ingvar Sagbakken

Josefin Rysted

Mehmet E. Gürsel

4. Styrets arbeid

Perioden har selvsagt vært preget av pandemisituasjonen. Enkelte faste arrangementer ble dessverre avlyst slik som vårdugnaden, julegrantenning og pensjonisttur. Perioden fra mars og frem til forrige generalforsamling var også preget av arbeid med å få gjennomført en generalforsamling i en uoversiktlig og vanskelige periode.

4.1 Styremøter og saker i perioden 1. januar til 19. august

I perioden fra nyttår til og med generalforsamlingen avhold da sittende styre totalt 6 styremøter og behandlet 43 saker. For å gi en oversikt over hvilke typer saker styre behandler, deler vi sakene i tre kategorier:

1. De generelle sakene som gjelder driften av borettslaget mer generelt.
2. Saker som angår enkeltbeboere. Det er typisk søknader fra beboere, men kan også være klager beboere imellom eller klager fra beboer til styret.
3. Orienteringssaker

I denne perioden 1. januar til 19. august fordelte sakene seg slik:

Type sak	Antall saker
Generelle saker	7
Saker som gjelder enkeltbeboere	25
Orienteringssaker	11
<i>Totalt antall</i>	<i>43</i>

4.2 Styremøter og saker i perioden 20. august til 1. februar 2021

I perioden fra siste generalforsamling og til og 1. februar har det sittende styret avholdt totalt 9 styremøter og behandlet totalt 127 saker. Sakene fordeler seg slik:

Type sak	Antall saker
Generelle saker	47
Saker som gjelder enkeltbeboere	66
Orienteringssaker	14
<i>Totalt antall</i>	<i>127</i>

Det er en utfordring for styret å holde behandlingstiden nede. Vi har forståelse for at den enkelte er utålmodig i sin sak. Dessverre er saksmengden stor og styret ser ikke så mange muligheter for å få denne ned på kort sikt. En del av sakene er knyttet til vedlikehold, blant annet av tak, rør og varmekabler. En mer planmessig håndtering av vedlikeholdet kan hjelpe på sikt. Perioden under ett er det til enhver tid om lag 60 åpne saker som styret må følge opp.

Styret har organisert seg i grupper med ansvar for hhv bygningsmassen og uteområder og parkering.

I tråd med vedtak på forrige generalforsamling, har styret lagt ut informasjon på nettsidene i etterkant av alle styremøter.

Det har vært en del forsikringssaker i 2020, særlig knyttet til vannskader. Den mest omfattende saken har vært den tragiske brannen i Grevlingveien 44.

5. Driften av borettslaget

Styret har prioritert følgende områder siden forrige generalforsamling:

1. Åpenhet og kommunikasjon med beboere
2. Oversikt og kontroll på økonomi og saker i borettslaget
3. Vedlikehold

5.1 Åpenhet og kommunikasjon med beboere

Styret har prioritert å styrke åpenheten i borettslaget. I første omgang handler dette om informasjon til beboere om hva styret gjør. I tillegg har vi prioritert kommunikasjon med beboerne. For å styrke informasjonen har styret laget nye nettsider. Et sentralt grep der har vært å samle informasjon om interne regler og prosedyrer i en beboerguide. Her har vi også lagt ut oversikt over ventelistene for parkering, dette er oppfølging av et vedtak på forrige generalforsamling. Styret har også lagt ut informasjon i etterkant av alle styremøter. Her har vi omtalt alle generelle saker og vi har også lagt ut en del av sakspapirene. Hensikten er å gjøre styrets arbeid mer gjennomsiktig for beboerne.

Adressen til nettsidene er www.veitvedt-hageby.no

Vi har ikke målt svartid på henvendelser, men de fleste eposter besvares i løpet av tre dager. Se også omtale av saksmengden under punkt 4.2

5.2 Oversikt og kontroll på økonomi og saker i borettslaget

Oversikt over og kontroll på økonomien er viktig både av hensyn til tilliten til styret og økonomiforvaltningen, men også av hensyn til effektiv internkontroll. Styret har utarbeidet en første versjon av økonomiinstruks for borettslaget. Styret kan ikke finne at vi har hatt slik skriftlig instruks

de siste årene. Instruksen ble lagt ut på nettsidene sammen med informasjon fra styremøtet den 7. september.

Som en del av denne instruksen har vi utarbeidet regler for økonomirapportering. Ambisjonen er at styret skal gjennomgå den økonomiske situasjonen en gang i måneden. I tillegg er ambisjonen å legge ut kvartalsregnskap på nettsidene. Styret publiserte regnskap for tredje kvartal 2020. Regnskap til og med fjerde kvartal er årsregnskapet og dette gjøre tilgjengelig i forbindelse med generalforsamlingen.

Som omtalt over er det til enhver tid mange saker i borettslaget. Borettslaget forvalter store verdier i form av eiendommen og det er derfor viktig at vi har god oversikt og historikk på alle saker. Styret har jobbet med å stramme inn rutiner rundt dokumentasjon og saksbehandling for å sikre at vi har tilstrekkelig oversikt og historikk.

5.3 Vedlikehold

Styret har prioritert arbeid med vedlikehold av borettslaget. Vi har blant annet omtalt dette i informasjon fra flere styremøter og styret fremmer også en egen sak om vedlikeholdsplan til denne generalforsamlingen.

For perioden 2016-2019 hadde borettslaget en vedlikeholdsplan med følgende punkter:

1. Rehabilitering av garasjene
2. Ladestasjoner for el-bil
3. Brannvernkontroll
4. Tilstandsrapport ang. nye tak
5. Maling
6. Grøntareal
7. Rehabilitering lekeplasser

Denne er foreløpig ikke fulgt opp med en ny plan. For status på de ulike punktene viser vi til årsberetning for 2019 som ble behandlet på forrige generalforsamling.

Styrets innsats har i hovedsak vært knyttet til å få oversikt over vedlikeholdsbehovet.

Bygningsmassen i Veitvedt Hageby er noe utypisk for et borettslag og det er derfor stor variasjon mellom andelene og husene. Det er et vesentlig behov for vedlikehold fremover:

1. Husene må males
2. Takene bør byttes/rehabiliteres
3. Dreneringene må rehabiliteres
4. Avløps- og bunnrør må rehabiliteres

I tillegg er det en del mindre vedlikehold som også er nødvendig. Tilstanden for takene var en del av den forrige vedlikeholdsplanen. Det har imidlertid ikke vært mulig å oppdrive noen tilstandsrapport og dette arbeidet må derfor starte på nytt. For nærmere beskrivelse av vedlikeholdsbehovet viser vi til egen sak om dette.

Styret har også igangsatt noe vedlikeholdsarbeid. Det er utført enkelte dreneringsjobber der hvor det har vært avdekket akutte problemer. Det er også gjort noen reparasjoner av enkelte tak hvor vann har trengt inn. Her må vi imidlertid gjøre en større jobb fremover. To av tre garasjerekker ble rehabilitert innvendig i 2019. Det viser seg imidlertid at yttertakene ikke ble skiftet. På en av rekkene er det større lekkasjer gjennom taket og arbeidene må derfor gjøres en gang til. Styret har også utført noe akutt arbeid på en del av varmekablene. Her er det imidlertid store utfordringer med

dårlige el-anlegg og mange jordfeil. Det må sannsynligvis gjøres større arbeider med varmekablene i løpet av året.

5.4 Andre områder

Vårdugnaden, pensjonisttur og julegrantenning ble dessverre avlyst på grunn av strenge smitteverntiltak. Styret bestilte imidlertid containere for hageavfall våren 2020 slik at beboeren kunne rydde hagene. Høstdugnaden ble gjennomført, men på en tilpasset måte.

Styret har fulgt opp vedtak på forrige generalforsamling om beboerparkering. Generalforsamlingen i august vedtok at vi ikke ønsker beboerparkering, og styret har formidlet dette til kommunen.

Styret har også avgitt en høringsuttalelse i forbindelse med planen om å utvide fengselet på Bredtvedt.

6. Viktige saker fremover

Årsmeldingen er primært en rapport fra styret til generalforsamlingen om hva styret har gjort og prioritert i perioden. Vi ønsker imidlertid å omtale noen saker som styret mener er viktige å følge opp fremover.

Den kanskje største saken er vedlikehold. Det er viktig at dette skjer planmessig. For det første må et borettslag har oversikt over tilstanden og hva som er nødvendig å gjøre. For det andre kan vi til en viss grad fordele kostnadene ut over flere år ved å gjøre jevnlig og planmessig vedlikehold. En slik fordeling av kostnader over år, kan redusere behovet for å ta opp større lån.

En annen sak som styret dessverre ikke har hatt tid til å prioritere er en systematisk gjennomgang av alle avtaler borettslaget har. Det er viktig å gjennomgå dette jevnlig både for å sjekke at avtalene vi har dekker det vi trenger men også for å sjekk om vi kan spare penger på å bytte leverandører.

7. Økonomi

Regnskapet for 2020 viser et årsresultat på 4.438.370,-. Dette er om lag 2,5 mill. mer enn budsjettet. Det er to forklaringer på dette. Den ene er at borettslaget brukte vesentlig mindre på vedlikehold i 2020 enn det som var budsjettet. Mindreforbruket på vedlikehold var alene om lag 1,6 mill. kroner. Den andre årsaken er lavere aktivitet på grunn av pandemien.

De fleste kostnadene i borettslaget er relativt faste og vanskelige å gjøre noe med på kort sikt. Det gjelder kostnader til revisjon, forretningsførsel, offentlige avgifter, TV og internett samt festeavgiften. Disse kostnadene utgjør 70 % av de totale kostnadene. Kostnader til plenklipping, snøbrøyting og vedlikehold utgjør ytterligere 20 %. Totalt blir dette 90 % av kostnadene. Borettslaget har behov for vesentlig vedlikehold fremover. Her viser vi til egen sak samt budsjettforslaget for 2021.

Oslo den 15.02.2021

Øyvind Lind Kvanmo
Leder

Marlene Dahlgren
Nestleder

Siw Kjørsvik

Helge Malmbekk

Karin Skandsen

Magnus Johansen

Stine Hæreid