

# ÅRSBERETNING FOR 2015 - ARNATVEIT BORETTSLAG.

## 1. Lagets virksomhet.

Arnatveit Borettslag er et samvirkeforetak i Bergen kommune, som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Laget skal legge vekt på å fremme et godt bomiljø og spesielt skal det legges vekt på å gi barn i borettslaget et trygt og godt oppvekstmiljø.

## 2. Styret og styrets arbeid.

### 2.1. Styrets, miljøutvalgets og valgkomiteens sammensetning.

#### 2.1.1. Styret.

Styreleder:	Merethe Solheim (til 08.09.2015)	A-tun
Styreleder:	Kenneth Gravdal (fra 08.09.2015)	A-tun
Styremedlem:	Lisbeth Strand (fra 06.10.2015)	A-tun
Styremedlem:	Stig Roar Olsen	A-tun
Styremedlem:	Stian Persson	C-tun
Styremedlem:	Otto Vik	(ekstern)
Varamedlem:	Jessica Ekström	B-tun
Varamedlem:	Lisbeth Strand (til 06.10.2015)	A-tun
Varamedlem:	Astrid R. Storum (fra 06.10.2015)	C-tun

#### 2.1.2. Miljøutvalget.

Leder:	Lene Angelskår	B-tun
Medlem:	Anne-Liv Johannessen	A-tun
Medlem:	Sindre Westgård	A-tun
Medlem:	Tove Samuelsen	A-tun
Medlem:	Ingunn Birkeland	A-tun
Medlem:	Hanne Espe	B-tun
Medlem:	Renate Martinsen	C-tun

#### 2.1.3. Valgkomité.

Medlem:	Gunnar F. Strand	A-tun
Medlem:	Christer Aarø	B-tun
Medlem:	Anette Lilleskare	C-tun

### 2.2. Møtevirksomhet.

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 12 møter, hvor ett møte har vært med vår forretningsfører hos BOB, og det har vært behandlet til sammen 84 protokollerte saker.

Varamedlemmer har de siste årene deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer. Denne ordningen har fungert godt, og kan gjerne videreføres. Både innkallinger og referat har blitt sendt ut også til vararepresentantene, slik at de kan komme med innspill og forberede seg til styremøtene i lik linje med de ordinære styremedlemmene.

Styret har hatt jevnlig kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget. I løpet av året har det også vært en del kontakt med bygg-teknisk avdeling hos BOB i forbindelse med planlegging av forestående rehabilitering.

Det er gjennomført en lang rekke synfaringer i løpet av året. Disse har vært gjennomført sammen med byggmester, BOB bygg-teknisk, lekeplasskonsulent og ulike takstmenn (forsikringssaker). Et samlet styre har også vært på befaring i laget i forkant av dugnad, samt ved behandling av konkrete klage- og byggesaker.

### 2.3. Saker som har vært behandlet.

Parkering og innkjøring i det bilfrie A-tunet, byggesaker, søknad om varmepumper, søknader om dyrehold, brøyting og strøing, nettside og Facebook-sider, innhenting og behandling av pristilbud på forskjellig vedlikeholdsarbeid, HMS, oppfølging av Canal Digital, reklamasjon på parkeringsdekket, maling, innkjøp av stillas, budsjett, dugnad, miljøutvalg, planlegging av rehabilitering og vedlikeholdsplan.

### 2.4 Saker under arbeid og planlegging.

Rehabilitering av tak, piper og vinduer.

### **3 Lagets drift og økonomi**

#### **3.1 Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførsel for boliglaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omland Boligbyggelag. Innfordring blir utført av Boligbyggelagenes Finansvirksomhet. Boliglagets revisor er K.P.M.G. AS.

#### **3.2 Borettslaget eiendomsmasse og forsikring**

Borettslaget består av i alt 79 boenheter fordelt på 27 rekker i tre tun. Borettslaget er fullverdifikret i IF gjennom Boligbyggelagenes forsikringsordning «Partner Total». Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skade er kr 6.000,-.

#### **3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere**

I 2015 har det blitt solgt 5 hus i Arnatveit Borettslag med gjennomsnitt pris på 2.744.000,-. Pr. 31.12.2015 har to av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). Ingen av andelseiere er juridiske personer.

#### **3.4 Borettslagets lån og lånevilkår (jfr. note 12 i regnskapet)**

Borettslaget har en restgjeld i husbanken pr 31.12.2015 på kr 1.665.316,- Avdragene utgjorde i 2015 kr 1.665.316,- og rentene kr 62.203,-. Laget har hatt løpende rente i Husbanken fra oktober 2014. Løpende rente pr. 31.12.15 var 1,99 prosent. Lånet er forventet nedbetalt i desember 2016.

#### **3.5 Økonomi**

##### **3.5.1 Vedlikehold**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. Dette bekreftes også i en vedlikeholdsplan som styret etter anbefaling har fått utarbeidet i 2011. Planen tar utgangspunkt i vurdering av fagfolk hos BOB og andre eksterne konsulenter. Denne planen er et nyttig verktøy i planlegging og budsjettering for kommende styrever. Det har de siste årene vært mange omfattende skader på bygningene. Det meste på grunn av vann-inntrengning. Velux-vinduene som fortsatt finnes på en del hus gir også laget store utgifter, da disse er dyre å skifte. I 2015 har det vært utført vedlikehold på mer enn 1/3 av alle husene.

##### **3.5.2 Kommentarer for resultatregnskapet for 2015**

Regnskapet for 2015 ble oppgjort med et positivt resultat på kr 950.828,-. Styret foreslår at underskuddet dekkes av annen egenkapital. Husleien ble ikke økt i 2015, men styret har valgt å øke husleien i 2016, for å dekke inn prisstigning, samt ekstrakostnader med eiendomsskatt.

Det er styrets oppfatning at oppstilling av resultat og balanse gir et rettmessig bilde av laget stilling pr 31.12.2015.

##### **3.5.3 Årets endring i disponible midler**

Årets endring i disponible midler ble negativt med kr 780.497,-.

Borettslaget har pr. 31.12.15 disponible midler på kr 459.747,-.

### **4 Bomiljø, sosiale aktiviteter og dugnadsarbeid**

#### **4.1 Lekeplasser**

Borettslaget har til sammen 4 lekeplasser fordelt på våre tun, to i A-tunet, ett i B- og ett i C-tunet. Det er på det rene at alle lekeplassene våre har behov for oppgraderinger for å fortsatt være i tråd med gjeldene forskrifter. Mest kritisk er det for lekeplassen i B-tunet.

#### **4.2 Miljøutvalgets arbeid (bomiljø og sosiale aktiviteter)**

Lene Angelsgård har vært leder for miljøutvalget som ellers består 2 representanter fra B, 4 i A-tunet og 1 i C-tunet. Dette har vært en god løsning.

#### **Sommerfest**

Det ble arrangert sommerfest på fotballbanen også i år. Første delen med fokus på barna, mens de voksne kunne fortsette festen litt lengre.

### **Julegateåpning**

Julegateåpningen ble gjennomført den første søndagen i advent med besøk av to nisser og fyr i bålpannen. Mange tok seg tid til å være med på dette. Det ble servert kaffe, kakao, saft, boller og pepperkaker.

#### **4.3 Dugnadsarbeid.**

Styret har arrangert dugnad på våren som omfattet grovrydding og beskjæring på fellesområdene. Denne gangen ble innsatsen konsentrert om området rundt lekeplassen i A-tunet, og øvre del av gangveien mellom A- og B-tunene. Lite oppmøte gjorde at vi ikke rakk over mer. Miljøutvalget arrangerte koste-dugnad før 17. mai. Dugnadsarbeidet i borettslaget er viktig for å holde felleskostnadene så lave som mulig.

#### **4.4 Informasjon til beboere.**

Styret har valgt å gjeninnføre ABC-nytt som sitt viktigste informasjonsorgan. Det har vist seg vanskelig å nå alle via digitale kanaler. Web-sidene til laget ([www.arnatveit-borettslag.no](http://www.arnatveit-borettslag.no)) skal i fremtiden fungere som et dokumentarkiv og generelt informasjonssenter. Annen informasjon (f.eks. om arrangementer) vil i tillegg til ABC-nytt bli gitt på Facebook-sidene. Nye websider blir lansert våren 2016.

### **5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.**

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

### **6. Forskning og utviklingsarbeid.**

Det har ikke vært noe forsknings- og utviklingsarbeid i 2015.

### **7. Forutsetning om fortsatt drift.**

Det foreligger forutsetning for fortsatt drift, og det er ikke forhold som skulle tilsi noe annet fremover.

### **8. Arbeidsmiljø.**

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget har egen forsikring for skade som skulle oppstå under dugnadsarbeid. Det er i 2015 ikke registrert skader eller ulykker i forbindelse med dugnadsarbeid i borettslaget.

### **9. Likestilling.**

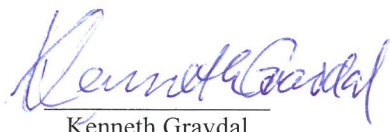
Styret har bestått av 3 kvinner og 4 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.


### **10. Forurensning av det ytre miljø.**

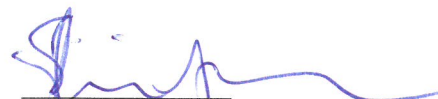
Borettslaget har obligatorisk avtale om henting av avfall (husholdningsavfall), papp og papir samt plastretur med Bergen kommune/BIR AS. Gjennom denne avtalen har laget og andelseierne også tilgang til BIR AS sine returpunkt og gjenvinningsstasjoner i henhold til gjeldende betingelser. Avfallshåndteringen ellers er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Enkelte andelseiere komposterer matavfall/organisk materiale. Om våren har borettslaget konteinere for usortert avfall for generell rydding av hus og eiendom, samt konteinere for fint/grovt hageavfall.


I sommerhalvåret hadde vi en egen konteiner for grøntavfall stående og denne ble godt brukt, og tømt flere ganger.


Arnatveit 14.03.2016

  
Kenneth Gravdal

  
Stig R. Olsen

  
Stian Persson

  
Otto Vik

  
Lisbeth Strand