

**ÅRSREGNSKAP**  
**og**  
**STYRETS ÅRSMELDING**

**2011**

**SAMEIET**  
**HALLBJØNN APARTEMENT**  
**STØLSGRENDA**

*Org.nr. NO 980 434 249*

# **SAMEIET HALLBJØNN AP. STØLSGRENDA**

## **STYRETS ÅRSMELDING FOR 2011**

Styret har heller ikke i 2011 vært fornøyd med utførelsen av driftsavtalen. Etter at den forrige bestyreren sluttet i august 2010 ble driftsansvaret overført til teknisk ansvarlig, som etter vårt syn ikke hadde fått tilstrekkelig innføring i det administrative arbeidet. Arbeidet med booking og kontakten med RCI fungerte ikke tilfredsstillende, og resepsjonstjenesten var nesten totalt fraværende første halvår. På vinteren og våren 2011 fikk driftsselskapet Club Hallbjønn Telemark AS store økonomiske problemer, og ble slått konkurs i mai 2011. Eierne overførte da driftsansvaret til Hallbjønn Aktivitets- og Vedlikeholdstjenester AS (HAV) og inngikk i desember 2011 serviceavtale med oss, gjeldende for 2011 og 2012. I den nye driftsavtalen måtte vi akseptere et tillegg i serviceavgiften på 16 %, men siden forrige regulering var i 2008 fant styret dette akseptabelt. Det har i denne perioden også blitt innført 8 % moms på resepsjonstjenesten.

Styret har, i tillegg til løpende kontakt mellom styremedlemmene og forretningsfører samt flere møter med styret for Destinasjon Hallbjønn, hatt 3 formelle styremøter i 2011. Tema har vesentlig vært reforhandlingen av serviceavtalen med HAV.

Fokus for styret i 2012 blir å følge opp at vi får levert de tjenester som serviceavtalen med HAV beskriver. Styret har overfor HAVs styreformann også foreslått noen forbedringspunkter på de tjenester HAV skal levere til Sameiet i Stølsgrenda.

Videre vil vi anbefale alle andelseiere om å besøke Hallbjønnsekken og benytte de fine rekreasjonsmulighetene og turmulighetene det er på stedet, både sommer som vinter. Grillplassen og tennis- og volleyballbanene står disponible til alle som besøker Hallbjønnsekken.

Sameiet betaler for øvrig frivillig årsavgift for alle leiligheter til Løypelaget, som kjører spor i mange kilometer løyper om vinteren.

### **SALG AV UKEANDELER TIL HELE EIERSEKSJONER.**

Styret har gjennom selskapet Skafsaa Fritid fortsatt arbeidet med å "frigjøre" andelsuker for salg av flere leiligheter. Det er fortsatt flere som bruker RCI-systemet og ønsker å beholde de beste ukene. Leilighet nr. 9 er solgt i desember 2011 og en av andelseierne har nå fått kjøpt de aller fleste andelsukene i "sin" leilighet. Fra 2012 blir det derfor 7 andelseide leiligheter og 5 heleide. Dette påvirker ikke servicekostnaden for andelseierne fordi prisen er avtalt pr. andelseide uke. Vi oppfordrer fortsatt til at eksisterende andelseiere som kan tenke seg å kjøpe hele "sin" leilighet kontakter de andre andelseierne eller Skafsaa Fritid med kjøpstilbud. Eierliste kan fås ved henvendelse til forretningsfører.

### **UTLEIE**

Praktiseringen av utleieavtalen med Club Hallbjønn Telemark AS har som nevnt fungert dårlig i 2011. Etter mange påminnelser fikk vi antatt korrekte bookinglister for 2010, men for 2011 har vi ennå ikke fått listene. Det viste seg at utleieinntektene for 2010 ble "normale" i forhold til tidligere år, men leieoppgjøret må fortsatt motregnes. Forretningsfører har i romjulen gjennomgått bookinglistene og leieoppgjøret og vil snarest mulig på nyåret 2012 foreta utbetaling til eierne.

### **VEDLIKEHOLD/NYTT UTSTYR**

I april fikk vi en stor stormskade på bygg E. Hele takhatten for lufteventilene ble tatt av vinden. Vi fikk dekket taket for å hindre vanninntrenging, og fikk utpå sommeren satt på en ny takhatt. Skaden ble dekket av forsikringen, men med fratrekke av egenandel på kr 8.000. Leilighetene og byggene er for øvrig generelt i god stand. Vi har i år fullført den utvendige beisingen. Inventar og utstyr blir skiftet og vedlikeholdt ved behov.

## ØKONOMI/REGNSKAP

Sameiets netto driftskostnader utgjorde i 2011 kr 775.393,45. Etter leieinntekter på kr 5.247,- for 2010 samt fakturerte fellesutgifter til eierne med i alt kr 801.097,80 viser regnskapet et overskudd på kr 25.704,35 som tillegges sameiets vedlikeholdsfond og egenkapital.

Det har overfor enkelte andelseiere vært behov for å sende påkrav og iverksette inkasso på ubetalte fellesutgifter. Ennå er ikke alle saker løst. Ved utgangen av året har sameiet til gode kr 157.459,- av i alt 12 eiere, men flere av disse vil nå bli løst ved salg - se også regnskapsnote 4. Styret har tapsført ett krav, men har ikke funnet det nødvendig å foreta ytterligere avsetning for mulig fremtidig tap. Dette vil imidlertid bli vurdert løpende hvert år ved avslutning av regnskapet. Vi presiserer at alle andelseiere som ønsker å selge sine andelsuker må være ajour med betaling av fellesutgifter før overdragelse/oppgjør kan skje, og eventuelle heftelser i grunnboka må være avlyst. Ved et eventuelt salg vil vi kreve at ubetalte fellesutgifter blir oppgjort direkte til Sameiet. Styret kjenner for øvrig ikke til forhold av vesentlig betydning for å vurdere selskapets balanse og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet med noter.

## EIERE

Sameiet har pr. 31.12.2011 registrert 91 andelseiere, herav fem eiere med heleide leiligheter. Andelseierne disponerte i 2011 tilsammen 387 andelsuker, men det vil fra 2012 være 301 andelseide uker.

## DIVERSE

Vi oppfordrer på nytt eierne om å benytte internettsidene våre, gjerne for salg eller utleie av uker som ikke ønskes brukt selv. Vi minner om adressen : [www.hallbjonn-apartement.no](http://www.hallbjonn-apartement.no)

Sameiet har ved utgangen av året ingen ansatte. Forretnings- og regnskapsfører Vest-Telemark Rekneskapservice AS har fakturert honorar for sitt arbeid gjennom året med i alt kr 75.541 inkl. mva. (ekskl. arbeid med bookinglister og leieoppgjør på kr 8.465,-). Styret har ikke mottatt honorar for sine verv for sameiet i 2011.

Dalen, 1. februar 2012

I styret for

Sameiet Hallbjønn Apartement Stølsgrenda

Bjørn Erik Vesterås (s)  
Styreformann

Knut Siljuberget (s)  
styremedlem

Rune Semb (s)  
styremedlem

  
Sigvart Asle Lie  
Forretningsfører