

Vestlifaret Boligsameie.

## **STYRETS ÅRSBERETNING FOR STYREÅRET 2007 / 2008 TIL SAMEIERMØTET I VESTLIFARET BOLIGSAMEIE.**

### **1. TILLITSVALGTE**

#### **1.1 Styret har i perioden bestått av :**

|                     |                        |         |               |
|---------------------|------------------------|---------|---------------|
| Per R. Torp         | Ellen Gleditsch vei 11 | Blokk 5 | Styreformann  |
| Pål Nordli          | Ellen Gleditsch vei 10 | Blokk 6 | Styremedlem   |
| Thorbjørn Karlsen   | Vestlisvingen 13       | Blokk 8 | Styremedlem   |
| Knut Claussen       | Vestlisvingen 5        | Blokk 7 | Styremedlem   |
| Kjetil E. Nygaard   | Vestlisvingen 19       | Blokk 8 | Styremedlem   |
| Harald Kringlebotn  | Ellen Gleditsch vei 10 | Blokk 6 | 1. varamedlem |
| Ole Holger Pedersen | Ellen Gleditsch vei 7  | Blokk 5 | 2. varamedlem |
| Doris Müller        | Ellen Gleditsch vei 3  | Blokk 5 | 3. varamedlem |

#### **1.2 Festkomiteen har bestått av :**

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Wenche Sundborg   | Blokk 5 |
| Kari T. Torkelsen | Blokk 5 |
| Rose Torp         | Blokk 5 |
| Anne Lise Rudi    | Blokk 8 |

#### **1.3 Valgkomiteen har bestått av :**

|                  |         |
|------------------|---------|
| Dagfinn Andresen | Blokk 5 |
| Erik Lindstrøm   | Blokk 6 |
| Edgar Ulberg     | Blokk 7 |
| Kanutte Kypreos  | Blokk 8 |

**1.4** Boligsameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i Boligsameiet.

### **2. FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON OG VAKTMESTER**

Sameiets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets forvaltningskonsulent er Bernt-Rune Berntsen . Sameiets revisor er Ernst & Young.

Sameiet har fast tilsatt vaktmester og styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

### **3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET**

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive sameiet i samråd med og til beste for sameierene.

Sameiet består av 4 terrasseblokker med til sammen 264 seksjoner:

Blokk 5 Ellen Gleditsch vei 1 - 11. Blokk 6 Ellen Gleditsch vei 2 - 12.  
Blokk 7 Vestlisvingen 1 - 9. Blokk 8 Vestlisvingen 11 - 19.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 99, bruksnr. 44. Styrets postadresse er: Vestlisvingen 9, 0986 Oslo. Styrerommet ligger i tilfluktsrommet i blokk 8. Telefon og fax nr. 21 90 23 36.

E-mail adresse: [vestlifaret@gmail.no](mailto:vestlifaret@gmail.no) Vestlifaret Boligsameie har egen hjemmeside: [www.vestlifaret.no](http://www.vestlifaret.no) Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund.

Sameiet har inngått service- og vedlikeholdsavtale med Alu-service AS om årlig service og vedlikehold av hovedinngangsdører, med Monteringsservice as Norport om årlig service og vedlikehold av garasjeporter, med NOHA Norway AS om årlig kontroll av brannslukningsapparater og med BOSS Norge AS om 3 inspeksjoner/behandlinger pr år mot skadedyr.

## 4. FORSIKRING

Sameiet er fra 01.03.07 forsikret i Hammersborg Forsikring AS, et selskap i OBOS-konsernet.

Eiendomsforsikring Pluss for boligselskaper dekker bl.a. bygninger med tilhørende rør og kabler, garasje og søppelskur, fellesinventar og løsøre, arbeidsmaskiner, tap av fellesutgifter, huseieransvar, styreansvar, byggherreansvar, rettshjelp, ulykkesforsikring ved dugnad og ved lekeapparater.

Egenandeler ved skader i sameiets forsikring er kr. 6.000,- for alle typer skader som dekkes av forsikringen. Ved skader hvor sameiets forsikring skal benyttes, må sameiets formann eller vaktmester straks underrettes.

Den enkelte sameier har ansvar for å dekke sitt eget innbo og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring), samt å ha minst en røykvarsler og ett brannslukkingsapparat, som tilfredsstiller kravene i den nye Brannvernloven, i sin seksjon.

## 5. STYRETS ARBEID

### 5.1 Generelt.

Styret har i løpet av perioden avholdt 9 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte, 21 byggemøter, utallige befaringer samt diverse møter med blokkutvalg, festkomite etc. Det har også vært gjennomført tilbudsbefering samt atskillige befaringer og møter i forbindelse med sameiets løpende drift og i forbindelse med innhenting av diverse tilbud.

I februar ble det arrangert blokkrådsmøte med styret, vaktmester og samtlige oppgangstillitsvalgte, hvor bl.a. oppgangstillitsvalgtes oppgaver, årets budsjett, styrets forslag til årsmøtet, terrasserehabilitering, helse- miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS) samt bruk og prioritering av blokkpenger, ble gjennomgått og diskutert.

Etter mange betongskader og reparasjoner de siste år, fikk styret høsten 2004 utført en tilstandsundersøkelse av terrassene i sameiet. Konklusjonen i rapporten var at det ble anbefalt en preventiv beskyttelse kombinert med en begrenset mekanisk utbedring. Styret engasjerte derfor konsulentfirmaet Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS til å utarbeide en tilbudsinnbydelse med tanke på å starte terrasserehabilitering i 2007.

På ordinært sameiermøte i Vestlifaret Boligsameie 30. mars 2006, ble det enstemmig vedtatt å gjennomføre en terrasserehabilitering på stueside i 2007, begrenset oppad til 25 mill. kroner.

Bl.a. følgende arbeider er blitt utført:

- alle blomsterkasser er blitt sandblåst og malt og det er montert ekstra beslag,
- riss og sprekker mellom terrassegulv og skillevegg er blitt pigget opp,
- gulv og himlinger er utbedret og det er lagt fliser på alle terrassegulv,
- alle avløp er kjerneboret og det er montert nye avløpsrør og det er montert selvregulerende varmekabler i avløp på nederste plan.
- det er satt opp nye skillegjerder og stakittgjerde m/ port i front,

Terrasserehabiliteringen innebar at alle innglassinger, markiser og terrasseboder måtte de- og monteres.

Det ble mottatt tilbud fra 4 entreprenører og på oppklarings- /kontraktsmøte 30. januar 2007, ble kontrakt for terrasserehabiliteringen inngått med Protector AS.

Arbeidene startet opp i uke 7 og var planlagt ferdige 31. oktober 2007 med unntak av visse utenomhusarbeider som vil måtte tas våren 2008. Diverse endringer førte til at entreprenøren ble gitt 40 ekstra arbeidsdager. Overtakelse ble avholdt 19. desember 2007.

Grunnet mange feil med påfølgende store reparasjonsutgifter på sameiets traktor i 2007, ble det innhentet tilbud på ny traktor og sameiet mottok et meget gunstig tilbud fra Felleskjøpet AS og det ble anskaffet ny traktor John Deere 5720.

Scandinavien Electric Energy AS (SEE), som i 2007 ble oppkjøpt av Vestnorsk Enøk, er sameiets driftsselskap for fellesmåling av strøm, med Bergen Energi som strømmegler. Avtalen med SEE innebærer at den enkelte beboer ikke på egen hånd kan inngå avtale med annen strømleverandør. Sameiet har inngått kontrakt på trappevask med POWER CLEANING AS. Kontrakten forlenges for ett år om gangen med en oppsigelsestid på 6 måneder.

Det har i perioden vært arrangert en sameiefest sammen med Vestliåsen Boligsameie. Styret har også arrangert en høst- og en vårturnering i dart med god oppslutning.

Styret har sendt ut 4 informasjonsskriv i perioden.

I løpet av 2007 er 14 seksjoner solgt. Høyeste salgssum var kr. 2.600.000,- for en 3 roms leilighet på 86 m<sup>2</sup>.

## **5.2 Vedlikehold.**

I 2007 ble følgende større vedlikeholdsarbeider gjennomført:

- Betongrehabilitering på stueside, med bl.a. legging av fliser på alle terrassegulv og montering av gjerder rundt alle hager.
- Montert fangnett ved fotballbanen ved blokk 8.
- Utført kontroll og service på alle elektriske tavler i sameiet.
- Utskiftet ståldører og montert smekklås i alle dører i kjellerne.
- Montert støttemur m/gjerde og kantstein ved garasjevei blokk 5.
- Lagt kantstein og opparbeidet bed ved inngang til tilfluktsrom.

## **5.3 Dugnader.**

Vårdugnad ble gjennomført i tiden 2. til 10. mai 2007. Utearealene ble ryddet og søppel ble kjørt bort. I april måned var det innleid komprimatorbil for alle blokkene.

## **6. ØKONOMI.**

### **6.1 Resultatregnskapet for år 2007.**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2008.

Årsregnskapet for 2007 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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.

Årets resultat på kr – 19 059 661 som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital. Egenkapitalen pr 31.12.07 er negativ med kr 20 442 759,-.

Den negative egenkapitalen skyldes større vedlikehold som er lånefinansiert. Den negative egenkapitalen vil bli dekket opp med fremtidige overskudd.

### **INNTEKTER**

Inntektene var i 2007 kr 6 131 549,-. Det er kr 213 749,- mer enn budsjettet, dette skyldes salg av traktor.

**KOSTNADER**

Kostnadene var i 2007 totalt kr 24 639 959,-. Dette er kr 19 896 959,- mer enn budsjetert. Dette skyldes at betongrehabiliteringen ikke var tatt med i budsjettet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2007 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet. Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2007 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**6.2 Budsjett 2008.**

For 2008 er det satt opp et inntekts- og utgiftsoverslag som på inntektssiden er basert på en øking av fellesutgiftene fra 01.01.2008 med kr 270,- pr mnd til kr 2.120,- pr. mnd. Budsjettet er basert på en svak øking av gjeldsrenter.

I budsjettet er det medtatt digital kollektiv avtale med Get samt renter på et annuitetslån for rehabiliteringen over 20 år. Styrehonoraret forblir uendret.

I 2008 er det ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider.

Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr 464.000,- .

**7. YTRE MILJØ.**

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften) gjelder fra 1997 og stiller krav om at bl.a. sameier må følge bestemmelsene i flere lover.

Styret abonnerer på OBOS HMS håndbok og årlig ajourhold av denne.

Styret har i henhold til disse bestemmelser, utarbeidet interne retningslinjer og mapper for helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS).

Medarbeidersamtale og årlig vernerunde er gjennomført.

**7.1 Ansatte i sameiet.**

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret har gjennom OBOS inngått avtale med Vital Forsikring ASA om Obligatorisk Tjenestepensjon (OTP) for vaktmester.

**Oslo, 12. februar 2008.**

I styret for Vestlifaret Boligsameie

Per R. Torp /s

Pål Nordli /s

Knut Claussen /s

Thorbjørn Karlsen /s

Kjetil E. Nygaard /s