

Vestlifaret Boligsameie.

STYRETS ÅRSBERETNING FOR STYREÅRET 2009 / 2010 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
Knut Claussen	Vestlisvingen 5	Blokk 7	Styremedlem
Thorbjørn Karlsen	Vestlisvingen 13	Blokk 8	Styremedlem
Kjetil E. Nygaard	Vestlisvingen 19	Blokk 8	Styremedlem
Harald Kringlebotn	Ellen Gleditsch vei 10	Blokk 6	1. varamedlem
Doris Müller	Ellen Gleditsch vei 3	Blokk 5	2. varamedlem
Karin Lyder	Vestlisvingen 5	Blokk 7	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
Frode Waglen	Blokk 6
Edgar Ulberg	Blokk 7
Eva V. Nilsen	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 Vidar Karlstad . 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:

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. 2190 2336.

E-mail adresse: vestlifaret@gmail.no Vestlifaret Boligsameie har egen hjemmeside: 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, med Bramo Glass og Klima AS om årlig kontroll og ettersyn av åpningssystemet for brannventilasjon og med BOSS Norge AS om 3 inspeksjoner/behandlinger pr år mot skadedyr.

4. FORSIKRING

Etter å ha innhentet tilbud fra fire forskjellige forsikringselskaper, besluttet styret å skifte forsikringselskap fra Hammersborg Forsikring til Gjensidige gjeldende fra 22.05.2009. Sameiet er nå forsikret i Gjensidige Forsikring BA med forsikringsnummer 7958 2600. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, jfr. Håndbok for beboere i VBS, kapittel 3 - Retningslinjer for forsikring. Videre dekkes styreansvar, ulykkesskade for dugnadsdeltakere og yrkesskade-/sykdom.

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 11 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte, samt diverse møter med blokkutvalg, festkomite etc. Det har også vært gjennomført 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, fremtidige større vedlikeholdsoppgaver, helse- miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS) samt bruk og prioritering av blokkpenger, ble gjennomgått og diskutert.

BKK Energimåling AS (BKK) er sameiets driftsselskap for fellesmåling av strøm, med Bergen Energi som strømmegler. Avtalen med BKK innebærer at den enkelte beboer ikke på egen hånd kan inngå avtale med annen strømleverandør. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har vedtatt endringer i kontrollforskriften av 11. mars 1999. Endringen vil medføre at dagens rett til å kreve fellesmåling per felles inntaksledning vil opphøre og at hver enkelt bolig skal måles og avregnes hver for seg. Det er ikke forventet at dette eventuelt vil bli iversatt før 01.01 2016.

Etter at avtalen med POWER CLEANING AS ble sagt opp, har sameiet siden 1. juli 2009 hatt kontrakt på trappevask med Rydje Renhold as som vasker trappeoppgangene i blokk 5 og 6 på torsdager og i blokk 7 og 8 på fredager. Styret har også inngått avtale med Rydje Renhold as om vask av kjellergangene en gang i året.

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 2009 er 11 seksjoner solgt. Høyeste salgssum var kr. 1.990.000,- for en 4 roms leilighet på 103 m².

5.2 Vedlikehold.

I 2009 ble følgende større vedlikeholdsarbeider gjennomført:

- Vasket, malt og merket garasjene.
- Vasket alle fronter på kjøkkenside.
- Montert beslag på vanger ved inngangene på kjøkkenside.
- Malt alle gjerder på stueside.
- Hovedrengjøring og gulvbehandling i alle oppganger.
- Gjennomført 1-års garantibefaring på terrassene.

5.3 Dugnader.

Vårdugnad ble gjennomført i tiden 4. til 7. mai 2009. 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 2009.

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 i budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 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 629.975,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital. Egenkapitalen pr 31.12.09 er kr. – 21.178.145,-

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

Inntekter.

Inntektene var i 2009 kr 7.856.035,-. Det er kr 27.435,- mer enn budsjettet.

Kostnader.

Driftskostnadene var i 2009 totalt kr 6.065.888,- . Dette er kr 642.249,- mer enn budsjettet. Overskridelsene på drift og vedlikehold skyldes at maling av garasjer og gjerder samt gulvbehandling og rundvask av oppgangene er ført under D/V, mens utgiftene egentlig er en del av rehabiliteringslånet. Dette forklares under respektive noter i regnskapet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2009 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 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

6.2 Budsjett 2010.

For 2010 er det satt opp et inntekts- og utgiftsoverslag som på inntektssiden viser någjeldende beløp for fellesutgifter. 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 foreslås uendret, kr 150.000,-.

I 2010 er det planlagt følgende større vedlikeholdsarbeider:

- rensing av ventilasjonsanlegg,
- utomhusarbeider, som inkluderer å montere 2 murer ved garasjetrapp blokk 8 og kantstein og oppfresing ved garasje blokk 5 .

Snøfreser, traktor, tunhus og vaktmestergarasje vil bli av-/nedskrevet i 2010.

Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr 666.600,- før avdrag på lån, som i år forventes å ville utgjøre kr 810.000,-.

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

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

Sameiet har hatt inspeksjon av Infratek i alle elektriske tavlerom. Alle påviste avvik er rettet og siden tavlerommene i sameiet er av en slik type at det kun er sakskyndige eller instruerte som kan betjene dem. Vaktmester har derfor vært på kurs slik at han nå er instruert person.

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, 23. februar 2010.

I styret for Vestlifaret Boligsameie

Per R. Torp /s

Pål Nordli /s

Knut Claussen /s

Thorbjørn Karlsen /s

Kjetil E. Nygaard /s