

Vestlifaret Boligsameie.

## **STYRETS ÅRSBERETNING FOR STYREÅRET 2008 / 2009 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
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:

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, 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**

Sameiet er 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 11 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte, flere befaringer samt diverse møter med blokkutvalg, festkomite etc. Det har også vært gjennomført tilbudsbefaringer 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, terrasserehabilitering, helse- miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS) samt bruk og prioritering av blokkpenger, ble gjennomgått og diskutert.

Scandinavien Electric Energy AS (SEE) ble fusjonert med Vestnorsk Enøk AS sommeren 2007. Vestnorsk Enøk AS har besluttet at fellesmåling og relaterte tjenester blir videreført av BKK Energimåling AS (BKK) som nå 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.

Sameiet har hatt kontrakt på trappevask med POWER CLEANING AS. Avtalen er sagt opp pr. 1. juli 2009. Avtale med nytt vaskefirma vil bli inngått i god tid før den tid.

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 2008 er 20 seksjoner solgt. Høyeste salgssum var kr. 2.450.000,- for en 6 roms leilighet på 94 m<sup>2</sup> og for en 4 roms leilighet på 100 m<sup>2</sup>.

### **5.2 Vedlikehold.**

I 2008 ble følgende større vedlikeholdsarbeider gjennomført:

- Sluttarbeider i forbindelse med terrasserehabilitering og montering av gjerder.

### **5.3 Dugnader.**

Vårdugnad ble gjennomført i tiden 7. til 15. mai 2008. 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 2008.**

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 2009.

Årsregnskapet for 2008 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 -1.365.361,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital. Egenkapitalen pr 31.12.08 er negativ med kr 21.808.120,-.

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

### **Inntekter.**

Inntektene var i 2008 kr 6.786.653, -. Det er kr 8.493,- mer enn budsjettet.

### **Kostnader.**

Driftskostnadene var i 2008 totalt kr 6.456.209. Dette er kr 1.696.209 ,- mer enn budsjettet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2008 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 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **6.2 Budsjett 2009.**

For 2009 er det satt opp et inntekts- og utgiftsoverslag som på inntektssiden er basert på en øking av fellesutgiftene fra 01.01.2009 med kr 330,- pr mnd til kr 2.450,- pr. mnd. Budsjettet er basert på en svak reduksjon av gjeldsrenter.

I budsjettet er det medtatt digital kollektiv avtale med Get samt renter på et annuitetslån for rehabiliteringen over 20 år. Styrehonoraret foreslås øket til kr 150.000,-.

I 2009 er det planlagt følgende større vedlikeholdsarbeider:

- vaske, male og merke garasjene,
- male gjerder,
- rundvaske, oppskure og bone oppgangene.

Disse arbeidene utføres som del av rehabiliteringen og er følgelig ikke inkludert i budsjettet.

I tillegg er følgende vedlikeholdsarbeider planlagt:

- vaske fronter på kjøkkenside,
- montere beslag på vanger ved inngangene.

Arbeidsmaskin, tunhus, samt vaktmestergarasje vil bli av-/nedskrevet i 2009.

Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr 1.194.600,- før avdrag på lån, som i år forventes å ville utgjøre kr 840.000,-.

## **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, 24. februar 2009.**

I styret for Vestlifaret Boligsameie

Per R. Torp /s

Pål Nordli /s

Knut Claussen /s

Thorbjørn Karlsen /s

Kjetil E. Nygaard /s