

Vestlifaret Boligsameie.

## **STYRETS ÅRSBERETNING FOR STYREÅRET 2011 / 2012 TIL SAMEIERMØTET I VESTLIFARET BOLIGSAMEIE.**

### **1. TILLITSVALGTE**

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

Per R. Torp	Ellen Gleditsch vei 11	Blokk 5	Styreleder
Pål Nordli	Ellen Gleditsch vei 10	Blokk 6	Styremedlem
Knut Claussen	Vestlisvingen 5	Blokk 7	Styremedlem
Kjetil E. Nygaard	Vestlisvingen 19	Blokk 8	Styremedlem
Harald Kringlebotn	Ellen Gleditsch vei 10	Blokk 6	Styremedlem
Stein Skarning	Ellen Gleditsch vei 2	Blokk 6	1. varamedlem
Frode Waglen	Ellen Gleditsch vei 10	Blokk 6	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
Trond Pettersen	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. 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 og Vestli Vel. Sameiet har inngått service- og vedlikeholdsavtale med SG. Bøckmann AS om årlig service og vedlikehold av hovedinngangsdører, med Hørmann AS om årlig service og vedlikehold av garasjeporter, med NORSK Brannvern om årlig kontroll og vedlikehold av håndslukkere, 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 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 samt arbeidsmaskin John Deere 5720.

Egenandel 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 styreleder 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 brannslukningsapparat, 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 ekstraordinært sameiermøte, 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.

Sameiet har undertegnet en ny kollektivavtale med Get som innebærer at alle får Get Start digital-TV grunnpakke pluss 4 valgfrie bonuskanaler og de mest populære analoge kanalene uten behov for dekoder. Dessuten får alle Get box HDi i stedet for dagens Get box. Alle får kollektiv Get bredbånd (1000/1000kbps) som kan oppgraderes til en redusert pris, og alle får Dual Play med Zero telefonabonnement som kan oppgraderes til Basic eller Freetime.

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.

Sameiet har inngått en serviceavtale med Norsk Brannvern (NB) som innebærer at NB skal utføre vedlikehold på alle håndslukkere, samt bytte batteri, rense og kontrollere alle røykvarslere. NB vil også gi beboerne årlig teoretisk rådgivning på bruk av slukkeutstyr, rutiner ved brannalarm etc.

Sameiet har 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 sendt ut 4 informasjonsskriv i perioden.

I løpet av 2011 er 11 seksjoner solgt. Høyeste salgssum var kr. 2.605.000,- for en 6 roms leilighet på 118 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Vedlikehold.

I 2011 ble følgende større vedlikeholdsarbeider gjennomført:

- Oppgradering av sikringskapene. De gamle patronsikringene er byttet ut med jordfeilautomater.
- Utskifting av garasjemotorene.
- Utskifting av nøkkelsystemet og nøkler.
- Vask av kjellerganger (en gang pr. år),

### 5.3 Dugnader.

Vårdugnad ble gjennomført i tiden 9. til 12. mai 2011. 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 2011.

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 2012.

Årsregnskapet for 2011 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 er på kr 195.992,-. Avviket i regnskapet i forhold til budsjettet skyldes utskifting av sikringsautomater som er lånefinansiert. Årsresultatet som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

Egenkapitalen pr 31.12.11 er kr. – 20.342.651,-

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

#### **Inntekter.**

Inntektene var i 2011 kr 7.971.844,-. Det er kr.138.244,- mer enn budsjettet.

#### **Kostnader.**

Driftskostnadene var i 2011 totalt kr 7.240.127,-. Dette er kr 1.455.127,-mer enn budsjettet og skyldes større vedlikeholdsarbeider som er lånefinansiert.

Revisors honorar for regnskapsåret 2011 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 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### 6.2 Budsjett 2012.

For 2012 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 medtatt en utgift på kr. 900.000,- til avfallsbrønner. Dette vil bli finansiert ved å refinansiere eksisterende lån.

I budsjettet er det medtatt renter på et annuitetslån for rehabiliteringen over 20 år.

Styrehonoraret foreslås øket til kr 175.000,-.

I 2012 er det planlagt følgende større vedlikeholdsarbeider:

- anskaffelse og montering av 12 stk. 5m<sup>3</sup> avfallsbrønner,
- på grunn av gunstig kollektivavtale med Get, har styret mulighet til å kunne vurdere å gjennomføre ytterligere vedlikeholdsarbeider, for eksempel oppgradering av hovedtavler i kjellere, maling av gjerder på kjøkkenside og videre utskifting av avtrekksvifter på tak.

Snøfreser, traktor, tunhus og vaktmestergarasje vil bli av-/nedskrevet i 2012.

Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr 158.280,- før avdrag på lån, som i år forventes å ville utgjøre kr 960.000,-.

## **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.

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, 8. mars 2012.**

I styret for Vestlifaret Boligsameie

Per R. Torp /s

Pål Nordli /s

Knut Claussen /s

Harald Kringlebotn /s

Kjetil E. Nygaard /s