

Vestlifaret Boligsameie.

STYRETS ÅRSBERETNING FOR STYREÅRET 2013 / 2014 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
Stein Skarning	Ellen Gleditsch vei 2	Blokk 6	Styremedlem
Frode Waglen	Ellen Gleditsch vei 10	Blokk 6	1. varamedlem
Kjell Johansen	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
May Moen	Blokk 7

1.3 Valgkomiteen har bestått av:

Dagfinn Andresen	Blokk 5
Trond Pettersen	Blokk 6
Ann-Hege Urdal	Blokk 7
Stein Tore Dale	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 Vestlifaret Boligsameie har egen hjemmeside:

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 har en kasko-avtale med BOSS Norge AS som dekker bekjempelse av alle typer 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 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 kollektivavtale med Get som innebærer at alle får tilgang til 20 faste pluss 20 valgfrie TV-kanaler. Alle får Get box HDi og du kan bestille Get box HD PVR eller Get box II. 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. Sameiet er med i en samarbeidsavtale mellom Vestli Vel og Get som bl.a. innebærer rabatt på individuell oppgradering av bredbåndshastighet.

BKK Energimåling AS (BKK) er sameiets driftsselskap for fellesmåling av strøm. 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 årlig utfører vedlikehold på alle håndslukkere, samt bytter batteri, renser og kontrollerer alle røykvarslere. NB vil også gi beboerne teoretisk rådgivning på bruk av slukkeutstyr, rutiner ved brannalarm etc.

Sameiet har kontrakt på trappevask med Rydje Renhold as som vasker alle trappeoppgangene i sameiet på torsdager. Styret har også avtale med Rydje Renhold as om matteservice i alle oppganger og om vask av kjellergangene en gang i året.

Styret har sendt ut 4 informasjonsskriv i perioden. I løpet av 2013 er 11 seksjoner solgt. Høyeste salgssum var kr. 2.670.000,- for en 6 roms leilighet på 118 m².

5.2 Vedlikehold.

Følgende innkjøp og vedlikeholdsarbeider er foretatt i 2013:

- skiftet ut postsonelåser i inngangsdørene,
- skiftet 3 stk avtrekksvifter,
- skiftet låser i 33 sikringsskap,
- montert og innredet sykkel- og redskapsbod i de tidlige søppelskurene,
- malt kjøkkengjerde blokk 5,
- malt festlokalene i tilfluktsrommet på dugnad,
- anskaffet gressklipper Mini Spider,
- gjennomført 5-års garantiarbeider på terrasser.

5.3 Dugnader.

Vårdugnad ble gjennomført i tiden 29.april til 14. mai 2013. Utearealene ble ryddet og søppel ble kastet i konteiner som var satt opp foran blokkene, av beboerne selv.

6. ØKONOMI.

6.1 Resultatregnskapet for år 2013.

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 2014.

Årsregnskapet for 2013 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 1.124.515,-. Årsresultatet som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

Egenkapitalen pr 31.12.13 er kr. – 19.088.364,-.

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

Inntekter.

Inntektene var i 2013 kr 8.025.375,-. Det er kr. 8.295,- mindre enn budsjettet.

Kostnader.

Driftskostnadene var i 2013 totalt kr 5.997.459,-. Dette er kr 190.541,- mindre enn budsjettet og skyldes bl.a. noe lavere renovasjonsavgifter enn først antatt.

Revisors honorar for regnskapsåret 2013 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 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

6.2 Budsjett 2014.

For 2014 er det satt opp et inntekts- og utgiftsoverslag som på inntektssiden er basert på en øking av felleskostnadene fra 01.01 2014 med kr 100,- pr mnd til kr 2.610,- pr mnd. Budsjettet er basert på uendrede gjeldsrenter.

I budsjettet er det medtatt kostnader bl.a. til brannsikring, vedlikehold av ventilasjonssystem, trappevask, digital kollektivavtale med Get, tømning av konteiner med søppel, vann- og renovasjonsavgift, kaskoavtale for bekjempelse av skadedyr samt renter og avdrag på et annuitetslån for rehabiliteringen over 20 år.

I 2014 er det planlagt følgende større vedlikeholdsarbeider:

- oppussing av oppganger i 2 blokker,
- oppmerking av uteparkeringsplasser,
- maling av kjøkkengjerde blokk 8.

Snøfreser, traktor, tunhus og vaktmestergarasje vil bli av-/nedskrevet i 2014.

Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr 1.077.480,- før avdrag på lån, som i år forventes å ville utgjøre kr 1.014.000,-.

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, 27. februar 2014.

I styret for Vestlifaret Boligsameie

Per R. Torp /s

Pål Nordli /s

Knut Claussen /s

Stein Skarning /s

Kjetil E. Nygaard /s