

Vestlifaret Boligsameie.

## **STYRETS ÅRSBERETNING FOR STYREÅRET 2015 / 2016 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](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, med Hoff Transport AS om årlig vask av avfallsbrønnene og har en kaskoavtale 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 budsjettforslag, fremtidige større vedlikeholdsoppgaver, helse- miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS) samt bruk og prioritering av blokkpenger, ble gjennomgått og diskutert.

Sameiet har inngått en kollektivavtale med Get som innebærer at alle får tilgang til 20 faste pluss 20 valgfrie TV-kanaler. Alle får Get box HD PVR og kan i tillegg bestille Get box II eller Get box Mikro. Alle får Get bredbånd (5/2 Mbps) som kan oppgraderes til en redusert pris.

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 og rutiner ved brannalarm etc.

Sameiet har kontrakt på matteservice og trappevask med Rydje Renhold as som vasker alle trappeoppgangene i sameiet på torsdager.

Styret har sendt ut 4 informasjonsskriv i perioden. I løpet av 2015 er 14 seksjoner solgt. Høyeste salgssum var kr. 2.950.000,- for en 3 roms leilighet på 99 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Vedlikehold.

Følgende anskaffelser og større vedlikeholdsarbeider er foretatt i 2015:

- Utskifting av åpningssylindere i røykventilasjonssystemet i oppgangene,
- ombygging/oppgradering av eksisterende digitalt kabel-TV og bredbåndnett,
- foretatt vedlikeholdsspyling av avløpsledninger i alle nederste underetasjer,
- montert ny lysarmatur i oppgangene i blokk 5 og 7,
- blendet alle søppelnedkast i blokk 5 og 7,
- skiftet gerikter i blokk 5 og 7,
- vasket og malt oppgangene i blokk 6 og 7,
- malt utvendige rekkverk ved inngangsdørene i blokk 5 og 7,
- montert nye postkasser i blokk 5 og 7,

### 5.3 Dugnader.

Vårdugnad ble gjennomført 27. og 28.april 2015. 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 2015.**

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 2016.

Årsregnskapet for 2015 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 141.409,-. Årsresultatet som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

Egenkapitalen pr 31.12.15 er kr. – 18.277.335,-.

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

#### **Inntekter.**

Inntektene var i 2015 kr 8.530534,-. Det er som budsjettet.

#### **Kostnader.**

Driftskostnadene var i 2015 totalt kr 7.649.604,-. Dette er kr 459.604,- mer enn budsjettet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2015 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 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **6.2 Budsjett 2016.**

For 2016 er det satt opp et inntekts- og utgiftsoverslag som på inntektssiden viser någjeldende beløp for fellesutgifter. Budsjettet er basert på uendrede gjeldsrenter. Det ene av sameiets lån blir nedbetalt i 2016.

I budsjettet er det medtatt kostnader bl.a. til større vedlikeholdsarbeider, vann- og renovasjonsavgift, festeavgift, digital kollektivavtale med Get, brannsikring, strøm i fellesområder, trappevask m/matteservice, tømning og vasking av avfallsbrønnene, kaskoavtale for bekjempelse av skadedyr samt renter på et annuitetslån for rehabiliteringen over 20 år.

Styrehonoraret foreslås øket til kr 200.000,-.

I 2016 er det planlagt følgende større vedlikeholdsarbeider:

- oppussing av oppganger blokk 5,
- montering av støttemur blokk 7 syd,
- tømme alle sandfang,
- montere ny lysarmatur i kjellerne,
- innbygging av kjellerne,
- montere nye trapper ved inngangspartiene,
- male skilleveggene på kjøkkenside og gavl,
- modernisere sikringskapene i garasjene.

Snøfreser, traktor, tunhus og vaktmestergarasje vil bli nedskrevet i 2016.

Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr 926.540,- før avdrag på lån, som i år forventes å ville utgjøre kr 925.000,-.

## **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, 17. mars 2016.**

I styret for Vestlifaret Boligsameie

Per R. Torp /s

Pål Nordli /s

Knut Claussen /s

Stein Skarning /s

Kjetil E. Nygaard /s