

Vestlifaret Boligsameie.

## **STYRETS ÅRSBERETNING FOR STYREÅRET 2010 / 2011 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
Thorolf Granum	Ellen Gleditsch vei 7	Blokk 5	1. varamedlem
Stein Skarning	Ellen Gleditsch vei 2	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. 2190 2336.

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 NOHA Norway AS om årlig kontroll av brannsluknings- apparater, 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 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 en kollektivavtale med Get (Tripple Play). Avtalen inkluderer Get Digital TV, Get bredbånd og Get telefoni hvor abonnement og ringetid til alle fasttelefoner i Norge er inkludert i avtalen.

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 2018.

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.

Styret har i perioden arrangert en høst- og en vårturnering i dart med god oppslutning. 40-års jubileumsfest ble avviklet på Mortens Kro 2. april med 72 deltakere.

Styret har sendt ut 4 informasjonsskriv i perioden.

I løpet av 2010 er 24 seksjoner solgt. Høyeste salgssum var kr. 2.210.000,- for en 4 roms leilighet på 111 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Vedlikehold.

I 2010 ble følgende større vedlikeholdsarbeider gjennomført:

- rensing av ventilasjonsanlegg,
- vask av kjellerganger (en gang pr. år),
- utskifting av lysarmatur i tilfluktsrom,
- montert mur ved gangvei til garasje blokk 5,
- montert mur ved gangvei til garasje blokk 8.

### 5.3 Dugnader.

Vårdugnad ble gjennomført i tiden 5. til 11. mai 2010. 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 2010.

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 2011.

Årsregnskapet for 2010 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 1.130.151,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital. Egenkapitalen pr 31.12.10 er kr. – 20.047.994,-

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

#### **Inntekter.**

Inntektene var i 2010 *kr* 7.847.694,-. Det er kr 19.094,- mer enn budsjettet.

#### **Kostnader.**

Driftskostnadene var i 2010 totalt kr 5.757.734,- . Dette er kr 167.266,- mindre enn budsjettet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 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 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### 6.2 Budsjett 2011.

For 2011 er det satt opp et inntekts- og utgiftsoverslag som på inntektssiden er basert på en øking av fellesutgiftene fra 01.07.2011 med kr 60,- pr mnd til kr 2.510,- pr. mnd.

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 2011 er det planlagt følgende større vedlikeholdsarbeider:

- skjøtsel av grøntanlegg,
- utskifting av garasjemotorer,
- ny feiemaskin,
- nytt snøskjær,
- eventuell utskifting fra eksisterende uz sikringer til jordfeilautomater og eventuell utskifting av låssystem i dører i fellesområder.

Snøfreser, traktor, tunhus og vaktmestergarasje vil bli av-/nedskrevet i 2011.

Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr 1.158.440,- før avdrag på lån, som i år forventes å ville utgjøre kr 1.128.000,-.

## **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, 15. mars 2011.**

I styret for Vestlifaret Boligsameie

Per R. Torp /s

Pål Nordli /s

Knut Claussen /s

Harald Kringlebotn /s

Kjetil E. Nygaard /s