

Vestlifaret Boligsameie.

STYRETS ÅRSBERETNING FOR STYREÅRET 2016 / 2017 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
Stein Skarning	Ellen Gleditsch vei 2	Blokk 6	Styremedlem
Knut Claussen	Vestlisvingen 5	Blokk 7	Styremedlem
Kjetil E. Nygaard	Vestlisvingen 19	Blokk 8	Styremedlem
Frode Waglen	Ellen Gleditsch vei 10	Blokk 6	Styremedlem
Kjell Johansen	Ellen Gleditsch vei 3	Blokk 5	1. varamedlem
Karin Lyder	Vestlisvingen 5	Blokk 7	2. varamedlem
Svein Tore Dale	Vestlisvingen 13	Blokk 8	3. varamedlem.

1.2 Festkomiteen har bestått av:

Rose Torp	Blokk 5
Vigdis Nytorpet	Blokk 6
May Moen	Blokk 7
Ingrid Nygaard	Blokk 8.

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. Styrerrommet ligger i tilfluktsrommet i blokk 8. Telefon og fax nr. 21 90 23 36.

E-mail adresse: vestlifaret@getmail.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 toårlig 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, 1 informasjonsmøte 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 (25/5 Mbps) som kan oppgraderes til en redusert pris.

BKK Energimåling AS (BKK) er sameiets driftsselskap for fellesmåling av strøm. NVE har pålagt nettselskapene å avvikle eksisterende fellesmålinger slik at den enkelte boenhet måles og avregnes hver for seg. I henhold til Hafslund Netts innføringsplan for nye AMS-målere, er dette planlagt utført i Vestlifaret Boligsameie i mai - juni 2017.

Sameiet har inngått en serviceavtale med Norsk Brannvern (NB) som innebærer at NB hvert annet år 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 2016 er 10 seksjoner solgt. Høyeste salgssum var kr. 3.000.000,- for en 6 roms leilighet på 94 m².

5.2 Vedlikehold.

Følgende anskaffelser og større vedlikeholdsarbeider er foretatt i 2016:

- vasket og malt oppganger i blokk 5,
- innbygging av kjeller blokk 8,
- vasket og malt toalettene i festlokalene,
- malt skillevegger og gavl, kjøkkenside blokk 6 og 8,
- tømt alle sandfang,
- montert ny trapp til inngangspartiet EG 5,
- montert støttemur m/gjerde blokk 7, syd og asfaltert gangvei til kjeller,
- montert ny lysarmatur i kjeller blokk 8,
- ombygget varmeanlegg i alle garasjene,
- foretatt kloridprøvetaking av betongen på 10 vilkårlig utvalgte balkonger.

5.3 Dugnader.

Vårdugnad ble gjennomført 25. og 26. april 2016. 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 2016.

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 2017.

Årsregnskapet for 2016 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 648.825,-. Årsresultatet som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

Egenkapitalen pr 31.12.16 er kr. -17.628.509,-.

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

Inntekter.

Inntektene var i 2016 kr 8.7104.76,-. Det er som budsjettet.

Kostnader.

Driftskostnadene var i 2016 totalt kr 7.491.879,-. Dette er kr 291.879,- mer enn budsjettet. Revisors honorar for regnskapsåret 2016 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

6.2 Budsjett 2017.

For 2017 er det satt opp et inntekts- og utgiftsoverslag som på inntektssiden er basert på en øking av fellesutgiftene (husleien) med kr 220,- til kr 2.950,- pr måned pr seksjon fra 1. mai 2017. Budsjettet er basert på uendrede gjeldsrenter. 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 og avdrag på et annuitetslån over 25 år.

I 2017 er det planlagt følgende større vedlikeholdsarbeider:

- vaske og male kjellergangene,
- betongrehabiliterer alle balkongene og monterer nye balkongfronter,
- monterer nye trapper til inngangsparti blokk 5,
- monterer nytt porttelefonanlegg,
- monterer nye lys i kjellerne,
- monterer ny lysarmatur i garasjene,
- skifte el. skap i garasjene.

Snøfreser, traktor, tunhus og vaktmestergarasje vil bli nedskrevet i 2017.

Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr -10.586.720,- før avdrag på lån, som i år forventes å ville utgjøre kr 1.100.000,-.

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, 23. februar 2017.

I styret for Vestlifaret Boligsameie

Per R. Torp /s

Knut Claussen /s

Kjetil E. Nygaard /s

Stein Skarning /s

Frode Waglen/s