

# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR STYREÅRET 2017 / 2018 TIL ÅRSMØTE I VESTLIFARET BOLIGSAMEIE.

## 1. TILLITSVALGTE

### 1.1 Styret har i perioden bestått av:

Knut Claussen	Vestlisvingen 5	Blokk 7	Styreleder
Per R. Torp	Ellen Gleditsch vei 11	Blokk 5	Styremedlem
Kjetil E. Nygaard	Vestlisvingen 19	Blokk 8	Styremedlem
Frode Waglen	Ellen Gleditsch vei 10	Blokk 6	Styremedlem
Karin Lyder	Vestlisvingen 5	Blokk 7	Styremedlem
Kjell Johansen	Ellen Gleditsch vei 3	Blokk 5	1. varamedlem
Rune Gravingen	Ellen Gleditsch vei 2	Blokk 6	2. varamedlem
Stein Tore Dale	Vestlisvingen 13	Blokk 8	3. varamedlem.

### 1.2 Festkomiteen har bestått av:

Inger Johansen	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 var Vidar Karlstad frem til 31.12.2017, da overtok Ali Sheikh Munir. 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. Styreverrommet ligger i tilfluktsrommet i blokk 8. Telefon styreverrommet: 21 90 23 36.

E-mail adresse: [vestlifaret@getmail.no](mailto:vestlifaret@getmail.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 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. Retningslinjer for beboere i VBS, kapittel 1 - 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 brannslukkingsapparat, som tilfredsstillende kravene i den nye Brannvernloven, i sin seksjon.

## **5. STYRETS ARBEID**

### **5.1 Generelt.**

Styret har i løpet av perioden avholdt 12 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte, 1 informasjonsmøte samt diverse møter med blokkutvalg, festkomite etc. Representanter fra styret har også deltatt på 17 byggemøter/befaringer i forbindelse med rehabiliteringen av balkongene og bytte av porttelefonanlegg. 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 fornyet kollektivavtalen med Get som innebærer at alle får tilgang til ca 14 faste pluss ca 80 valgfrie TV-kanaler og ca 80 radiokanaler. Man har 55 poeng som kan brukes til velge kanaler og kanalpakker som f.eks HBO. Alle får Get box HD PVR eller 2 stk Get box Micro og kan i tillegg bestille Get box II. Alle får Get bredbånd (25/5 Mbps) som kan oppgraderes til en redusert pris.

BKK Energimåling AS (BKK/Fjordkraft) 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 mars - juni 2018.

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 2017 er 15 seksjoner solgt. Høyeste salgssum var kr. 4.050.000,- for en 3 roms leilighet på 99 m<sup>2</sup>.

### **5.2 Vedlikehold.**

Følgende anskaffelser og større vedlikeholdsarbeider er foretatt i 2017:

- Rehabilitering alle balkonger med nye rekkverk.
- Bytte av porttelefonanlegg i alle blokkene.
- Malt kjellere i blokk 5, 6 og 7,

### **5.3 Dugnader.**

Vårdugnad ble gjennomført 24. og 25. april 2017. 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 2017.**

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 2018.

Årsregnskapet for 2017 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 for 2017 er negativt på kr- 9 883 045,-. Årsresultatet som fremkommer i resultatregnskapet foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Egenkapitalen pr 31.12.17 er kr. – 27 511 544,-

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter.**

Inntektene var i 2017 kr 9 183 280,-. Mot budsjett 9 125 000,-.

### **Kostnader.**

Driftskostnadene var i 2017 totalt kr 12 464 805 Dette er kr 500 094,- lavere enn budsjettet. Revisors honorar for regnskapsåret 2017 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **6.2 Budsjett 2018.**

For 2018 er det satt opp et inntekts- og utgiftsoverslag som på inntektssiden er basert på en fellesutgift (husleien) kr 2.980,- pr måned pr seksjon. 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 2018 er det planlagt følgende større vedlikeholdsarbeider:

- Male kjellerne i blokk 8.
- Montere nye trapper til inngangsparti blokk 6.

Snøfreser, traktor, tunhus og vaktmestergarasje vil bli nedskrevet i 2018.

Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr 842.640 ,- før avdrag på lån, som i år forventes å ville utgjøre kr 824 000,-.

## **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 DnB Forsikring ASA om Obligatorisk Tjenestepensjon (OTP) for vaktmester.

**Oslo, 20. februar 2018.**

I styret for Vestlifaret Boligsameie

Knut Claussen /s

Per R. Torp /s

Kjetil E. Nygaard /s

Karin M. Lyder /s

Frode Waglen/s