

Vestlifaret Boligsameie.

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR STYREÅRET 2018 / 2019 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
Svein 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:

Rolf Dahlen	Blokk 5
Trond Pettersen	Blokk 6
Kjersti Holhjem	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 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. Styrerommet ligger i tilfluktsrommet i blokk 8. Telefon 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 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, ulykkeskade for dugnadsdeltakere og yrkesskade-/sykdom samt arbeidsmaskin John Deere 5720.

Egenandel ved skader i sameiets forsikring er kr. 10.000,- 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 1 røykvarsler og ett brannslukkingsapparat, 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 vedlikeholds-oppgaver, helse- miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS) samt bruk og prioritering av blokkpenger, ble gjennomgått og diskutert.

Sameiet har inngått en kollektivavtale med Get. Dette innebærer 14 faste TV kanaler og 55 poeng som kan brukes på valg av flere TV-kanaler, samt digital radio med 44 radiostasjoner. Alle får Get box HD PVR og kan i tillegg bestille Get box II eller Get box Mikro. Alle får Get bredbånd (25/10 Mbps) som kan oppgraderes til en redusert pris, samt fasttelefon med Telefoni Zero. På **Min side** hos **GET.NO** finner du flere opplysninger om kollektivavtalen og priser.

BKK Energimåling AS var sameies samarbeidspartner for fellesmåling av strøm. NVE påla nettselskapene å utvikle fellesmåling av strøm. I mars/april 2018 ble fellesmålingen av strøm avviklet, noe som innebærer at hver enkelt sameier selv kan velge hvilken strømleverandør de vil bruke.

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 2018 er 8 seksjoner solgt. Høyeste salgssum var kr. 3.600.000,- for en 3 roms leilighet på 84 m².

5.2 Vedlikehold.

Følgende anskaffelser og større vedlikeholdsarbeider er foretatt i 2018:

- Rehabilitering av alle balkonger med nye rekkverk ble avsluttet.
- Montert nye trapper til inngangsparti blokk 6,7 og 8.
- Vedlikeholdsspyling av alle avløp i alle leiligheter.
- Vask av blokkenes nord fasade.
- Installert 2 stk. Isfra60 for varmekablene i gangveiene på blokk 5 og 7.
- Startet ombygning av hovedtavlene i kjellerne (forprosjekt).

5.3 Dugnader.

Vårdugnad ble gjennomført 24. og 25. april 2018. Utearealene ble ryddet og søppel ble kastet i containere som var satt opp foran blokkene, av beboerne selv.

6. ØKONOMI.

6.1 Resultatregnskapet for år 2018.

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 årsrapporten punkter om kostnadsutvikling og i budsjett for 2019.

Årsregnskapet for 2018 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 -141 880,- Årsresultatet som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

Egenkapitalen pr 31.12.18 er kr. - 27 653 434

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

Inntekter.

Inntektene var i 2018 kr 9 558 681,- mot budsjett 9 493 000,-

Kostnader.

Driftskostnadene var i 2018 totalt kr 8 891 202,- Dette er kr 1 074 202,- mer enn budsjettet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2018 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

6.2 Budsjett 2019.

For 2019 er det satt opp et inntekts- og utgiftsoverslag som på inntektssiden er basert på en øking av fellesutgiftene (husleien) med kr 100,- til kr 3.080,- pr måned pr seksjon fra og med 1. mai 2019. Budsjettet er basert på en liten endring av 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 2019 er det planlagt følgende større vedlikeholdsarbeider:

- male kjellerne i blokk 8,
- montere nye lysarmatur i garasjene,
- oppgradere hovedtavlene i blokk 5,6,7 og 8,
- oppgradere den tekniske tavlen i garasjene,
- Installere infrastruktur for elbillading.

Større vedlikehold vil finansieres med et låneopptak på inntil kr 3.000.000,-

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

Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr 11 900,- før avdrag på lån, som i år forventes å ville utgjøre kr 1.300.000,-.

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, 21. mars 2019.

I styret for Vestlifaret Boligsameie

Knut Claussen /s

Per R. Torp /s

Kjetil E. Nygaard /s

Karin Lyder /s

Frode Waglen/s