

Årsberetning 2017 for Vigvoll Terrasse Borettslag

1. Virksomhet

Viggvoll Terrasse Borettslags virksomhet har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes boret.

Styret har som målsetting at Vigvoll Terrasse Borettslag skal være et moderne og framtidsrettet borettslag hvor alle beboere skal føle seg trygge og trives og der det er attraktivt å bo. (Jfr. *Visjon og mål s.2*). Det skal vektlegges å holde borettslagets eiendom og grøntområder ryddig, best mulig vedlikeholdt og i god stand.

Viggvoll Terrasse Borettslag ligger i Kristiansand Kommune.

For øvrig har driften av borettslaget vært som tidligere år - uten ekstraordinære hendelser.

Se avsnitt 7 om **Styrets arbeid**.

2. Arbeidsmiljø

Borettslaget har vaktmester/driftsansvarlig ansatt i 100 % stilling og vaktmesterassistent ansatt på timelønn i ca 50 % stilling. Driftsansvarlig i fast stilling er gitt utdanning innen HMS (40 timers kurs) og Brannleder-/vern kurs. Både vaktmester og assistent har tatt SFE kurs med praktisk førstehjelp. Borettslaget følger Arbeidsmiljølovens bestemmelser, og tilstreber et godt arbeidsmiljø for våre ansatte. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i perioden, heller ikke sykefravær.

3. Likestilling

Borettslaget har et styre på 6 medlemmer der et av medlemmene og tre av vararepresentantene er kvinner. På dugnadsledersiden er det bare kvinner.

4. Påvirkning av ytre miljø

Borettslaget anses ikke å forurense det ytre miljø utover det som må regnes som normalt for et borettslag. Rehabiliteringsprosjektet har imidlertid bidratt til en betydelig energisparing, noe som merkes både på private fyringskostnader og på fellesstrøm. Bl.a. er det meste av utendørs belysning samt belysning i fellesarealer LED-belysning.

Ca. 25 EL-biler benytter ladestasjonene i garasjeanlegget.

Borettslaget har sagt nei til miljøskadelige kjemikalier.

5. Indre miljø

Driftsleder/vaktmester er HMS utdannet. Styret følger vedtatt "Årshjul" hvor kontroller av lekeplasser og lignende er lagt inn som faste punkter gjennom året. Styret har innført Internkontrollregime som gir en god kvalitetskontroll på de områder styret har ansvar for.

6. Styret

Styret består av styreleder og 5 styrerepresentanter, en fra hver boligblokk. Det er valgt vararepresentant fra hver blokk i tillegg. Et varamedlem har vært fast møtende på styrets møter. Det er valgt valgkomité med ett medlem fra hver blokk.

På Generalforsamling 25. april 2017 ble følgende representanter valgt.

Styreleder: Roy Georg Abrahamsen

Styremedlemmer:	Blokk 8:	Jens Hagerup	8/72
	Blokk 10:	Bippa Uldal Løland	10/12
	Blokk 12:	Kjell Arild Pedersen	12 /52
	Blokk 14:	Håvard Lauvland	14/47
	Blokk 16:	Harald Ørebekk	16/51
Vararepr.:	Blokk 8:	Anne Helene Jacobsen	8/76
	Blokk 10:	Magne Andersen	10/52
	Blokk 12:	Laila Hall Hagen	12/55
	Blokk 14:	Egil Sørli	14/26
	Blokk 16:	Trude Hauge	16/36
Valgkomite:	Blokk 8:	Jan Hodne	8/71
	Blokk 10:	Bodhil Norheim	10/67
	Blokk 12:	Sigurd Løyning	12/51
	Blokk 14:	Tor Anton Bjorvand	14/33
	Blokk 16:	Erna Kjetså	16/41

7. Styrets arbeid

Styret har i beretningen lagt vekt på å formidle de viktigste sakene.

Saker gjennomført, under arbeid og planlegging

- 1 ordinær generalforsamling.
- Antall avholdte styremøter: 10
- Antall overdragelse av andel: 13
- Styret har på grunnlag av tidligere års økonomiske underskudd på drift, jobbet mye med økonomien. (2015: -406.000, 2016: -1.025.000, 2017: -127.830). Disse underskuddene skyldtes i hovedsak at det for 2015 og 2016 ble valgt å tære på vedlikeholdsfondet for å unngå husleieøkninger den første tiden etter at man begynte å betale på husbanklånet, og til å dekke kostnadene vedr. fuktproblemene på gavlveggene. For 2017 medførte en uventet omlegging av beregningsmåte på kommunale avgifter en økning på ca. 200.000 mer enn

forventet.

Vi har gjennomgått økonomien på hvert styremøte og har også hatt egne møter med SBBL vedrørende dette temaet.

Budsjettet som er levert for 2018 forventes å gå i balanse, og også bidra til å gjenoppbygge vedlikeholdsfondet.

- Antall saker om bruksoverlating: 2
- Styret har gjort følgende tiltak for å styrke likviditeten (penger på konto til å betale regninger) til borettslaget:
Husbank lånet har fått 12 terminer (4 terminer)
Forsikring har fått 4 terminer (1 regning pr år)
- Det er avholdt dugnadsleder møte før jul med pizza.
- Styret har deltatt med delegater på Generalforsamling i Sørlandet boligbyggelag og diverse møter i regi av Sørlandet Boligbyggelag. Det velges én delegat pr 40 andelseiere i borettslag. VTB kan stille med 5 delegater.
- Nestleder har faste ukentlige møter med vaktmesterne, hvor agenda er løsning av små og større saker innenfor drift og vedlikehold av bygningsmasse og tekniske anlegg. Styret har brukt tid til å forstå hvordan tjenesten er bygd opp, med tanke på arbeids oppgaver og de økonomiske konsekvensene for borettslaget. Vaktmestertjenesten står for nærmere 1300000,00 av dagens budsjett.
- Styret har vedtatt og endre kontortiden til vaktmesterne med 3 timer ukentlig, dette har gjort at vaktmesteren har 12 timer mer tilgjengelig tid til arbeid.
- Styret har endret tirsdags henger til kun 2 ganger i måneden, dette har frigjort vaktmesteren til andre oppgaver.
- Styret har vedtatt betaling for dekkhotellet, dette har ført til økning av inntektene for borettslaget.
- Oppretting av feil og mangler, herunder: Terrassedører, vinduer, blikkenslagerarbeid/fug terrasser.
- Informasjonsbrev til beboerne: 4
- Info fra styremøter opphengt på oppslagstavlene og lagt ut på borettslagets nettside *Vigvollterrasse.net*
- Tre felling til forbedring av lys- og solforhold.

- Styreleder har hatt egne møter med beboere som har hatt egne saker mot borettslaget. Styreleder har avverget anmeldelser av borettslaget og sendt meget krasse brev til beboere som har gått langt over streken når det gjelder regler vedrørende oppussing av leiligheten. Styreleder har ukentlig kontortid for beboere.
- I tillegg kommer saker som løses gjennom kommunikasjon pr e-post, brev og telefon.

8. Lagets drift og økonomi

1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er ivaretatt av Sørlandet Boligbyggelag
Revisjon: KPMG AS

2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Boligmassen består av 5 boligblokker med totalt 224 leiligheter, samt kaldlager. Boligmasse og materiell, maskiner og kjøretøy er forsikret gjennom Totalforsikring for Boligselskap, som også omfatter skade ved dugnadsarbeid og bekjempelse av skadedyr.

3. Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Det ble i 2017 omsatt 13 leiligheter. Prisenivået var fra 1 290 000 til 1 890 000 kr.

4. Økonomi

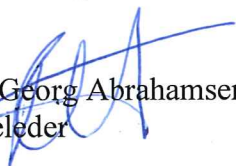
Årsregnskapet er satt opp etter forutsetning om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Disponible midler pr 2017.12.31: Kr. 1 056 331,-

Det vises til regnskap fra forretningsfører og revisjon.

Kristiansand 14 03 2018
Styret i Vigvoll Terrasse Borettslag

Roy Georg Abrahamsen
Styreleder



Jens Hagerup
Nestleder



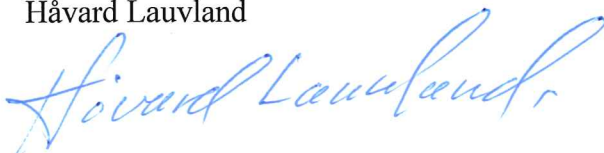
Bippa Uldal Løland



Kjell Arild Pedersen



Håvard Lauvland



Harald Ørebekk

