



# ÅRSRAPPORT

VIKEN AMFI SAMEIE 2017

# ÅRSRAPPORT FOR VIKEN AMFI SAMEIE 2017

## OM RAPPORTEN

Mens det tidligere var krav om årsberetning så er det nå opp til det enkelte sameie å vurdere om de ønsker å benytte dette. Styret i Viken Amfi har valgt å heller lage en årsrapport som ikke krever revisor. Her belyser vi det som vi mener er viktige aspekter for beboerne i Viken Amfi i lys av det arbeid styret har vært involvert i og utført.

## ØKONOMISKE HOVEDPUNKTER

Vi har positiv økonomi i sameiet og har klart å holde budsjettet gjennom 2017. Styret har hatt stor fokus på kostnadsdrivende aspekter og har søkt å spare penger der det er mulig. For eksempel har vi spart mye penger (flere titalls tusen) på vårt fokus på bossuget. Det har vært få problemer de siste månedene og spesielt etter at det kom oppslag om dette. Vi klarte også å få ringetablå i A/B-bygget på grunnplan som en del av overtakelsen og sparer godt over 100.000 kr på det.

Styret har inngått en rekke driftsavtaler etter anbudsrunder og vi har valgt de som tilbyr god pris og god nok kvalitet. I tillegg baseres mye av driften på frivillig arbeid fra mange beboere (utsmykking, sosiale arrangementer, webside, rydding, hobbyvaktmestere etc.). Dette sparer sameiet for mye penger og bidrar også til et godt sosialt miljø.

Styret er opptatt av forebygging og har etter forrige årsmøte etablert et vedlikeholdsfond. Målsetningen er å kunne ta hånd om framtidige utgifter.

## DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Styret ønsker et Viken Amfi som i fellesskap med andre sameier i Damsgårdssundet skal være trygt, sosialt og samlende. Styret har det som overordnet fokus innen de retningslinjer som vedtektene gir og det budsjett seksjonseierne godkjenner.

Styret har fungert veldig bra i det året som har gått. Medlemmene er konstruktive, engasjerte og utfyller hverandre godt. Vi mener at vi representerer godt de forskjellige beboergruppene. Det er positiv giv i styret og alle bidrar med sin kompetanse for å få et velfungerende sameie.

Det å flytte inn i et nytt og stort bygg kan være utfordrende. I utgangspunktet var det over 250 feil og mangler som ble reklamert på i 2016 og ikke mindre enn 159 feil og mangler ble fremdeles registrert i forbindelse med overtakelsesarbeidet i 2017. Dette kan være krevende, men vi overtar ikke Viken Amfi før alle disse tingene er rettet. En stor del av styrets arbeid har vært fokusert på å få bygningsmassen i skikkelig stand før overtakelse.

Det sosiale miljøet er viktig og i den forbindelse ble det etablert både en utsmykkingskomite og en sosialkomite. Vi har fått gode sittegrupper og det har vært en rekke sosiale samlinger (sommerfest, førjulstreff og fredagspils). Vi forsøker også å koble årsmøtet til en sosial tilstelning slik at beboerne får anledning til å bli bedre kjent. Før våren inntreer ønsker vi å tilrettelegge for en grillplass på amfi i 3. etasje. Vi vil også gjøre noe ommøblering på takterassen og skaffe noen flere planter for å gjøre det litt triveligere der.

# ÅRSRAPPORT FOR VIKEN AMFI SAMEIE 2017

Det skal være trygt å bo i Viken Amfi og etableringen med Securitas til å ta hånd om bomiljøvakt hold har fungert bra. Det har vært flere utrykninger, men ingen alvorlige hendelser. Det er umulig å unngå alt som kan gå galt, men vi har fokus på at disse problemene skal være til minst mulig ulempe for beboerne.

Når det gjelder informasjon er det utfordrende å nå alle beboerne med riktig mengde av dette. Noen vil føle det blir for mye mens andre føler det blir for lite. Vi formidler den viktigste informasjonen via e-mail, på hjemmesiden (vikenamfi.no) og via oppslagstavle. I noen tilfeller legges det også brev i postkassene. Uformell informasjon og diskusjoner benytter vi FB til og vi noterer oss at vår FB-side blir mye brukt. Styret vil holde fokus på å gi god, riktig og nok informasjon til beboerne også i tiden framover.

Vi har utarbeidet et informasjonshefte til både eiere og leietakere. Her informerer vi om hva som skal til for at vi skal trives i Viken, hva som gjøres i tilfelle brann og en rekke andre aspekter. Det er viktig at alle beboerne setter seg godt inn i dette informasjonsskrivet.

Alle saker som kommer til styret blir behandlet på en grundig og god måte. Vi ligger i forkant og er nøye når det gjelder habilitet. Det er naturligvis ikke alle saker som er like lett å behandle og temaene utleie og universell utforming har opptatt mange.

Når det gjelder det med utleie så er vedtektene klare på at en seksjonseier kan leie ut sin bolig til boligformål, men ikke til næringsvirksomhet («hotellvirksomhet»). Utfordringen ligger i forskjellen mellom disse to begrepene. Når går det fra boligformål til næringsvirksomhet? Her er eksisterende lovgivning upresis og Stortinget har instruert Regjeringen å komme med lovforslag som kan presisere dette bedre. Vi håper at det kan komme i løpet av høsten. Per dags dato finnes det ingen rettspraksis som kan hjelpe oss i å få dette bedre avklart og våre jurister og rådgivere har anbefalt oss å avvente til en presisering av lovgivning foreligger. En slik presisering vil sannsynligvis tidsbegrense mengden korttidsutleie. Denne anbefalingen har styret valgt å følge. I mellomtiden ønsker vi å ha en god dialog med de som skal leie ut for å sikre at alle aspekter av HMS blir fulgt (brannforskrifter, husbråk, orden etc.). Utfordringen ligger altså i mengden korttidsutleie. Langtidsutleie og sporadisk korttidsutleie (f.eks. via AirBnB) er ikke en del av denne diskusjonen.

Når det gjelder universell utforming så tilfredsstiller byggemassen i Viken Amfi de formelle krav til dette. Det betyr imidlertid ikke at alt er slik vi skulle ønske. Det er utfordrende med avstand mellom byggene og trapper fra garasjeanlegg til heis med mer. Skal noe gjøres så må sameiet selv dekke kostnadene selv om det også kan finnes offentlige midler som kan bidra. Vi oppfordrer våre beboere til å undersøke dette og vi skal samtidig prøve å gjøre Viken Amfi så greit tilrettelagt som mulig innen gitt budsjett og de begrensninger byggemassen gir.

## HMS

Styret har i hele 2017 drevet aktivt forebyggende arbeid for beboernes Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Styret har videre tatt i bruk dataverktøyet Bevar HMS for å ivareta styrets plikter og dokumentasjon. Vi hadde en hendelse med fall på glatt føre som er registrert i vårt system BevarHMS.

# ÅRSRAPPORT FOR VIKEN AMFI SAMEIE 2017

Det har blitt installert nødåpning på garasjeport slik at nødåpnerne på innvendige dører i garasje plan 1 kunne fjernes for å unngå at uvedkommende kommer inn i bygget via nødåpnerene.

Det ble avholdt brannøvelse mandag 22.Mai kl 18.00. Det var samtidig demonstrasjon i bruk av brannslukkeutstyr og bruk av hjertestarter. På brannøvelsen ble det bekreftet at bygget er delt i to soner, bygg D som en sone og bygg A,B,C som en sone. F.eks når alarmen løses ut i en leilighet i bygg D, går alarmen i hele D-bygget og kun i fellesarealene i bygg A,B,C. Og motsatt. Vi har fått bekreftet fra ingeniørfirma at dette er riktig og at brannalarmsystemet er godkjent slik. Leilighetsdørene er nå merket med både arkitektnummer og H-nummer, slik at numrene på leilighetsdørene nå stemmer med både ringeklokkene og det brannsentralen er programmert med. Utvendig er byggene nå merket med A,B,C,D og navnelistene ved ringeklokkene har blitt oppdatert og laget mer lettlese. Vi oppfordrer alle til selv å henge opp navneskilt på leilighetene sine.

Styret har sørget for at trappehullet på kaien foran Viken Amfi er støpt igjen, styret følger opp at kaien ferdigstilles av de ansvarlige og sikres med kant mot sjø slik som resten av kaiene. Vi har undersøkt behov for mer brannslukkeutstyr i fellesarealer, og har fulgt opp rapport fra skadedyrfirma om å fjerne rot og søppelkonteinere fra garasjeplan 1. Det er installert kameraovervåkning i garasjeplan 1.

Styret har fulgt opp sak om rømningsveier for rullestolbrukere/bevegelseshemmede ved brann og om bygget har god livsløpsstandard. Bob og arkitekten har etter ny gjennomgang konkludert med at bygget er i henhold til alle gjeldende krav for bevegelseshemmede. Styret vil hjelpe å tilrettelegge for de med spesielle behov og har startet med å se på muligheter for bedre merking av gangveier utvendig med tanke på svaksynte. Vi følger også opp at brøyting og strøing blir utført tilstrekkelig.

Som tidligere beskrevet er det utarbeidet en informasjonsmappe med mange viktige opplysninger og vi oppfordrer alle (eiere og leietakere) å ha denne lett tilgjengelig.

## FREMTIDSUTSIKTER

Damsgårdssundet utvikler seg raskt og det blir fort mange flere beboere. Det er gledelig å se at det er så stor variasjon i hvem som flytter inn. Det er studenter, funksjonshemmede, småbarnsforeldre, foreldre med barn i tenårene, voksne og pensjonister. Dette skaper mangfold og bidrar til å gjøre Damsgårdssundet til et trivelig sted å bo. Det vil etter hvert bli mindre byggearbeider og roen kan senke seg. Det ser vi fram til. Vi tror Damsgårdssundet vil bli et av de beste stedene i Bergen å bo. Vi tror verdien på leilighetene vil øke. Og vi tror på et levende gatebilde med masse mennesker, mange tilbud og mange aktiviteter.

Styret er bevisst på at bygningene vil kreve vedlikehold og oppfordrer alle beboere til å rapportere feil eller mangler som oppdages. Det er mye bedre og billigere å være i forkant med å rette feil enn å ta det i etterkant. Styret gleder seg til å følge utviklingen videre og bidra til at den blir så bra som mulig for beboerne i Viken Amfi. Og styret er glad for at så mange beboere tar ansvar for at Viken Amfi skal holdes fin.

*Vennlig hilsen Styret i Viken Amfi*  
**08.02.2018**