

# ÅMOTLIA BOLIGSAMEIE

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2005

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### **Leder:**

Ingunn Thornes, nr. 1, leder og økonomiansvarlig

#### **Styremedl.:**

Marte Helene Lie, nr. 3, nestleder

Turid Tenden nr. 7, styremedlem

Ragnhild B. Ugstad, nr. 9, styremedlem

Kirsti W. Brønner, nr. 9, styremedlem

#### **Varamedl.:**

Inger Arnet, Ungbo, varamedlem

#### **Valgkomité:**

Per S. Jørgensen, nr. 1

Richard Fjeld, nr. 5

Både styret og valgkomiteen har hatt ett medlem for lite i 2005.

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

Sameiets revisor er KPMG A/S, v/ Asbjørn Næss.

### 3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 72 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.79, bruksnr. 645 i Asker kommune.

#### **Forsikringer.**

Sameiets eiendom er forsikret i Skadeselskapet Gjensidige Nor. Polisenummeret er 58479535.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Ved skade skal denne meldes til ABBL's forsikringsansvarlig Paul Hem. Egenandelen ved skader vil i 2006 utgjøre kr. 6.000,-

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

### 4. EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Sameierne fikk i februar utdelt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets gjeld, eiendeler og ligningsverdi. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen som kommer i april.

## **5. SALG/REFINANSIERING**

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. **67 57 40 50**.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligsameie.

Overdragelse/utleie av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

## **6. REGNSKAPET FOR 2005**

Regnskapet viser et overskudd på kr 180 918,- som skyldes de ekstraordinære innbetalingene fra beboerne i de første månedene i 2005. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet bortsett fra enkelte poster under note 5 og 6.

Under note 5 ser man at sameiets totale utgifter til vedlikehold i 2005 overskred budsjettet med kr. 47 356,- som skyldes flere forhold. For det første hadde sameiet en årlig service på portene som kostet kr. 22 284,-. Sameiet hadde videre en uforutsett utgift i 2005 ved at kloakkpumpen gikk i stykker og måtte repareres. Skaden kostet totalt kr. 10 050,-. Servicevtale ble inngått med Grundfos etter skaden. Sameiets vaktmester har videre måttet foreta mange utskiftninger av lysrør etc. i året som har gått og kostnadene til elektriker, lypærer etc. har således også vært høyere i år enn tidligere.

Under note 6 ser man at sameiets totale utgifter til annen driftskostnader overskred budsjettet med kr. 19 849,- som skyldes kostnadene ved boning på kr. 29 250.

Videre ser man at sameiet har hatt reduserte renovasjonsutgifter som følge av resirkulering av plast i forhold til tidligere år. Styret har imidlertid hatt nødvendige utgifter knyttet til det å rydde bort hensatte ting spesielt fra gjestegarasjen og fordi enkelte beboere ikke er flinke til å resirkulere søppel eller propper papircontainerne for fulle.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

## **7. LØNN / FORVALTNING / REVISJON**

Av forretningsførerhonoraret utgjør kr 3 200,- revisors godtgjørelse. Styret har tatt ut godtgjørelse i hht budsjettet for 2005.

## **8. FORTSATT DRIFT**

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

Styret har vedtatt å øke husleien fra og med 01.07.2006. Husleien vil bli økt med kr.100,- for de store og kr. 50,- for de små leilighetene. Dette er den første husleieøkning siden husleien ble fastlagt i 2001, og som budsjettet viser er en økning nødvendig for å sikre sameiets likviditet og forsvarlig drift.

## **9. ARBEIDSMILJØ**

Sameiet har en deltidsansatt "vaktmester" som påtar seg enkelte vaktmesteroppgaver. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt.

## **10. YTRE MILJØ**

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensrer det ytre miljø.

#### **11. STYREMØTER**

Det er siden ordinært sameiemøte den 11. april 2005 avholdt 10 styremøter hvor 147 saker har vært behandlet.

#### **12. OVERDRAGELSER**

Det er i perioden godkjent 2 overdragelser av leiligheter.

#### **13. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2005**

- Gulvflater i oppgangene er blitt bonet.
- Vaktmesteren har gjort flere utskiftinger av lysstoffrør i år.
- Ørnulf Wiig har utbedret utelyset ved søppelskuret ved bygg 3
- Det er kjøpt inn nytt juletre som ble plantet under høstens dugnad. Treet står ved bygg 2.
- Det er foretatt service på portene og trinser og kabler er blitt byttet ut.
- Grundfos har foretatt årlig service på kloakkpumpen og kloakk kummen er blitt rengjort av Bærum Septik.
- Det er blitt montert skruer på trepanelene i garasjer i bygg 3,2 og gjestegarasjen for å sikre mot innbrudd.
- Hafslund har foretatt kontroll av sameiets lekeapparater.
- Det er blitt montert en luke til stoppekran til utekranen i garasjen i bygg 1.
- Norsk Heiskontroll var i Åmotlia boligsameie i februar 2006 og foretok kontroll av heisene.

#### **14. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD**

##### **ÅR 2006:**

Ingen større investeringer planlagt.

Det er satt av midler i budsjettet for klipping av sameiets busker utført av anleggsgartner. Dette skyldes at enkelte av buskene i sameiet dessverre er blitt feilkippet noe som medfører at vi ikke får like stor glede av beplantingen vår som er mulig.

Det er videre satt av penger til en grundig vask av garasjene og dette bør gjøres av et firma som har vaktmestertjenester. Sameiet har mottatt pristilbud fra UNO og det er satt av midler i budsjettet til dette. Styret mener at dette med fordel kan gjøres hvert andre eller tredje år.

Sameiet må kjøpe ny gressklipper etter innbruddet i sykkelboden i gjestegarasjen i desember. Dette kan dekkes av det sameiet får igjen på forsikringen etter innbruddet.

##### **KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:**

Sameiet må i 2009 beise husene igjen. Det bør i årene fremover settes av penger til dette slik at sameiet når tiden kommer ikke trenger å ta opp lån på hele beløpet.

Det bør undersøkes med Teknisk avdeling hos ABBL om, eventuelt når, hulkil bør oppføres i garasjene, samt inngåelse av serviceavtale til ventilasjonsanlegget.

## 15. STYRETS ARBEIDE I FOREGÅENDE PERIODE

### Sosiale forhold

#### Dugnader

Det ble holdt to dugnader i 2005. For å bedre oppmøtet og deltakelsen på dugnader forsøkte styret under høstens dugnad å sette opp lister over hva som kunne gjøres slik at man også kunne delta i dagene i forveien. Selv om erfaringene var positive var heller ikke dette tilstrekkelig til at mange nok deltar. Styret har mottatt et par henvendelser hvor det er blitt stilt spørsmål ved om man kan innføre en ordning hvor de som ikke deltar på dugnader betaler et lite vederlag. Styret undersøkte saken og kom til at vi ikke ønsker å innføre en slik ordning. Bakgrunnen for dette er dels av rettslige grunner og dels av sosiale grunner.

Styret kan ikke pålegge beboere å utføre vedlikeholdsarbeid og kan heller ikke kreve gebyr fra de som ikke deltar. Ved utført dugnadsarbeide er det imidlertid tillatt at sameiet betaler beboeren for det arbeidet som er gjort og dette gjennomføres ved at man setter husleien så høyt som nødvendig for å få utført vedlikeholdsarbeidet og gir de som deltar på dugnader en husleiereduksjon. Dette medfører imidlertid også ekstraarbeid for sameiets administrasjon.

Styret gjør imidlertid også oppmerksom på at dersom ingen deltar kan styret leie arbeidskraft for å få utført det arbeid som kreves for å oppfylle vedlikeholdsansvaret. Denne utgiften kan veltes over på beboerne ved økt husleie.

Styret har videre undersøkt hva det vil koste å sette bort en del av det vedlikeholdsarbeide som må gjøres og det er i gjennomsnitt kr. 400 per time – i tillegg til at enkelte av arbeidsoppgavene vanskelig kan settes bort slik som rydding og vasking av sameiets fellesarealer mv. Videre mener styret at det har en sosial verdi at sameiet har dugnader da det er en hyggelig måte å bli kjent med sine naboer på. I tillegg bidrar det til at beboerne får en eiefølelse til sameiets fellesarealer. Dette kan igjen bidra til at folk er flinkere til å holde det pent og ryddig rundt seg. Av denne grunn har det sittende styret ikke gått inn for å sette bort alt arbeidet, men i stedet sette bort deler av dette slik at man i hvert fall ivaretar grøntarealene våre, og videre at vi setter bort det arbeidet hvor det er påkrevet med særskilt utstyr slik som grundig vask av garasjene.

#### Julegrantenning

Tradisjonen tro arrangerete styret ulegrantenning i desember med gløgg, godteri og gaver til barna.

#### **Teknisk/bygningsmessig**

Det har fortsatt vært noe tull med heisene, men situasjonen er forbedret, og takket være vår dyktige vaktmesters ferdigheter har sameiet spart mye penger ved at vi har sluppet å tilkalle Schindler alle gangene. I tillegg har Per Eek vær behjelpelig med heisene når vaktmesteren ikke har vært tilgjengelig.

Det har i 2005 blitt foretatt utbedringer av vannrennene på enkelte av beboernes balkongene samt utbedring av malingsflask på balkongene. Selvaag har også stått for oppsetting av gjerde ved den innerste lekeplassen slik at steiner ikke skal kunne rulle ned på lekeplassen.

Styret sendte tidlig i 2005 en forespørsel til sameiets beboere for å kartlegge om det var mange beboere som har problemer med å få tømt vannet fra badekaret. Styret mottok kun svar fra fire seksjoner og på den bakgrunn ble det besluttet at dette ikke var en styresak og at eventuelle reklamasjoner måtte meldes til Selvaag av vedkommende beboer selv.

Styret sendte i vår videre ut en forespørsel for å kartlegge hvor mange seksjoner som er interessert i at det anlegges uttak til motorvarmer på garasjeplassene og kun 11 svarte at de ønsket at slikt uttak ble anlagt. På den bakgrunn besluttet styret at vi ikke skulle gå for en felles løsning, men at de beboerne som ønsket det kunne søke styret om godkjenning.

### **Sikkerhet**

Det var et innbruddsforsøk i garasjen i bygg 3 natt til 12.08.2005. Årvåkne naboer klarte å stoppe det og ringte til politiet som sporet dem opp med hunder, og tok de med seg. Vaktmesteren reparerte trepanelet foran garasjen ved å spikre inn de løsne spikrene igjen. Ingen andre skader på sameiets eiendom oppstod. Innbruddsforsøket ble henlagt av politiet på grunn av bevisets stilling, og hva angikk ”hærverket på sameiets eiendom” ble det heller ikke tatt ut tiltale da det dreide seg om minimale skader. Per S. Jørgensen har bistått og montert skruer i trepanelene foran garasjene for å sikre mot innbrudd.

Det har vært ett innbrudd i sykkelboden i gjestegarasjen natt til den 22.12.2005. Innbruddet ble anmeldt til politiet, men saken er henlagt da det ikke er fremkommet tilstrekkelige opplysninger til å identifisere gjerningspersonene. Sameiets gressklipper ble under innbruddet stjålet og i tillegg ble det påført skade på boden.

Det har også vært enkelte hærverksepisoder i gjestegarasjen.

### **Service-tilbud**

Det har vært mye snø i vinteren. På enkelte dager med ekstreme snømengder har det tatt noe mer tid enn ønskelig å få måket bort snøen, særlig mellom byggene, men utover dette har snømåkingen fungert bra.

Når det gjelder trappevask inngikk styret i januar 2006 ny og rimeligere avtale med UNO som nå også skal levere matter. Den nye avtalen innebærer ukentlig vasking fra oktober til og med april, og vasking hver andre uke fra og med mai og til og med september. Selv med hyppigere vasking er den nye avtalen med UNO vesentlig billigere. Leie av matter fra UNO er også billigere enn leieavtalen med STIL, og styret besluttet da å øke hyppigheten av skifting slik at dette nå skal gjøres to ganger i måneden og ikke hver fjerde uke slik avtalen var med STIL. Styret håper at disse endringene vil medføre at alle oppgangene fremover oppleves som triveligere.

Styret minner i denne forbindelse om at det ikke er mulig for UNOs personell å vaske der hvor sykler og annet står oppbevart i oppgangene og vi ber om at de som ikke benytter sine sykler til daglig heller ikke oppbevarer de i oppgangene.

Norport har vært og utført vedlikehold av portene, og Grundfos har utført vedlikehold av pumpen.

## **Andre ting**

### **Parkeringsplasser i innkjøringen i Åmotlia**

I forbindelse med bygging /regulering av nabotomten (gnr. 79, bnr. 78) krever kommunen makeskifte av areal med Åmotlia ved innkjøringen. Dette har gjort det vanskelig for Åmotlia å etablere parkeringsplasser ved vår innkjøring.

Styret har forsøkt å komme i kontakt med utbygger av nabotomten for å undersøke om det er mulig at vi enten bytter areal eller om de kan hjelpe oss med å opprette parkeringsplasser som en del av vederlaget for arealet de skal ha overført fra oss. I skrivende stund er slik avtale ikke på plass.

### **Omregulering av nabotomten, gnr. 79, bnr. 78**

Styret mottok nabovarsel om rivning av eksisterende hus samt oppføring av boligbygg. Nabovarselet var i tråd med godkjent bebyggelsesplan og styret sendte da et brev med en påpekning om at godkjent plan ikke innbefatter gangveien langs Skitthezza og hvor vi ba om at kommunen krever at gangveien ferdigstilles frem til Åmotveien som en del av byggesaken.

### **Gbnr. 79/17 + 9, Åmotveien 27**

Styret har også mottatt nabovarsel knyttet til nabotomten gbnr. 79/17+9 hvor det skal skilles ut en egen tomt og enebolig oppføres (der det i dag er et utehus). Arbeidet er i samsvar med planen og styret har derfor ikke hatt noen innsigelser.

### **Strømvtaler**

Styret har undersøkt mulighetene for inngåelse av kollektiv strømvtale, men vedtok at det sittende styret ikke ønsket å fortsette med arbeidet. Bakgrunnen for dette er at alle beboerne må være med på avtalen og alternativet er at det må inngås en avtale om det gis kompensasjon til den eller de som eventuelt måtte ha innått spesielt gunstige avtaler med sine kraftleverandør. Dette er videre et vedtak som krever enstemmighet ettersom styret ikke kan, og heller ikke ønsker, å påtvinge noen en strømvtale. Styret anser det som lite sannsynlig å oppnå enstemmighet uten at uforholdsmessig mye jobb må legges inn i arbeidet. På bakgrunn av kun en beboers henvendelse ble dette ikke ansett som fornuftig bruk av styrets ressurser. Dersom flere beboere ønsker slik kollektiv strømvtale anbefales det at saken forelegges for det neste styret, alternativt at de beboerne som ønsker dette selv danner en komite som jobber med saken.

I forbindelse med en kontinuerlig gjennomgang av sameiets utgifter har styret også hatt en vurdering av sameiets strømvtale for fellesarealer. Det har vært vurdert ulike typer avtaler. Sameiet har i dag en spot avtale hos Hafslund via ABBL. Styret mener at denne avtalen fortsatt i dag er gunstigere enn andre kraftselskap. Andre fordeler med denne avtalen er at vi slipper hyppige avlesninger til leverandør og nettleier samt færre fakturaer.

I løpet av denne gjennomgangen har styret også vedtatt at sameiets tre målpunkter inngår i den samme avtalen.

Styret har besluttet å fortsette denne avtalen. Styret vil for øvrig bemerke at det er viktig å ha en jevnlig gjennomgang av avtalen.

### **Strømsparingstiltak**

Det sittende styret har vært i dialog med Ørnulf Wiig for å vurdere mulighetene for ulike strømsparingstiltak i garasjer/opp ganger. Grunnet store usikkerheter når det gjelder potensialet for å forkorte brenntiden, og derved innsparingen av strømkostnader, sett i forhold til nødvendige investeringer har det sittende styret vedtatt å ikke gå videre med saken. Det kan være aktuelt å vurdere dette på nytt neste gang lysarmaturer likevel må skiftes ut, tentativt om 5-6 år.

### **Lekearealer**

Styret har deltatt på befaring med kommunen og Selvaag i forbindelse med ferdigstilling av de lekeklassene som Åmotlia har bruksrett og ansvar for. I tillegg til lekeklassene utenfor blokk 1 og blokk 3, har sameiet bruksrett og ansvar for ballplassen FL2 ved turstien nedenfor Haugenlia og lekeplassen langs Åmotveien FL1. Resultatet fra møtet var at gjerdet ved lekeplassen utenfor blokk 3 ble satt opp av Selvaag da det har vært mye løs og stor stein som ramler ned på plassen og at stien langs Skitthegga ble opparbeidet med grus. Styret sendte i høst en henvendelse til kommunen hvor vi ba om en tilbakemelding på hvorfor reguleringsplanen ikke ble fulgt opp når det gjaldt etablering av atkomst til lekeplassen ved turstien nedenfor Haugenlia. Vi påpekte at barna i dag må krysse innkjøringsveien til Haugenlia eller alternativt benytte stien langs Skitthegga. Vi ba videre om en vurdering fra kommunen om de anser stien som sikker nok til å være atkomst til en lekeplass. Styret mener også at det er uheldig å etablere en sti mellom boligsameiene Åmotlia og Haugenlia over lekeplassen og via trappen til sklia, da denne ikke er egnet til slik belastning.

I forhold til småbarnslekeplassen ved Åmotveien gjorde styret kommunen oppmerksom på at den ikke er et reelt alternativ for Åmotlias beboere, da man må krysse to trafikkerte veier som verken er sikret med fartsdumper eller fotgjengerfelt. Vi påpekte videre at stien er uegnet for barnevogner samt at lekeplassen ligger ubeskyttet til ved en trafikkert vei og uten inngjerding. Vi ba derfor om at det ble opprettet en dialog mellom Åmotlia boligsameie og kommunen om erstatningsløsning for Åmotlias beboere.

Kommunen videresendte kopi av vårt brev til Selvaag som forklarer flytting av stien som skulle fungere som adkomst til FL2 med at kart og terreng ikke stemte med hverandre og at det viste seg at den opprinnelige stien var så bratt at de ikke anså det som forsvarlig å etablere en sti der. I forhold til plassering av stien gjennom vår lekeplass svarte Selvaag at stien alltid var planlagt å gå gjennom lekeplassen, og videre at stien aldri skulle tilpasses barnevogner og sykler. I forhold til småbarnslekeplassen FL1 svarte Selvaag at denne er utført i henhold til godkjente planer.

Vi har i skrivende stund ikke mottatt svar fra kommunen og purrebrev er blitt sendt.

Styret har videre hatt et møte med styret i Haugenlia for å etablere en dialog mellom sameiene som deler bruksretten og ansvaret for lekearealer samt andre forhold av felles interesse.

### **Etteretablering av peis**

Styret har gjennom høsten 2005 undersøkt mulighetene for etteretablering av gasspeiser i sameiet, og har hatt et møte med en representant fra Statoil. Statoil inngår avtaler med borettslag og sameier hvor beboerne kun betaler for selve peisen. En årlig vedlikeholdsavgift til Statoil kommer i tillegg. Denne vedlikeholdsavgiften skal i tillegg til å dekke det generelle vedlikeholdet av anlegget, også bekoste etableringen av anlegget dvs. gassbeholdere som nedgraves samt montering av gassrør til de seksjonene som ønsker dette. Det er imidlertid en forutsetning for at dette skal være lønnsom drift for Statoil. Derfor kreves det at minst halvparten av leilighene i Åmotllia inngår avtale om gasspeis for at dette kan gjennomføres. Styret har tatt opp saken med Haugenlias styre, da det ser ut til at vi kan ha et felles gassanlegg. Dette vil kunne bli en billigere løsning.

### **Renovasjon**

Styret har videre vært i kontakt med Asker kommune og undersøkt muligheten for at kommunen øker frekvensen på tømming av gjenvinningscontainerne til papp og papir. Asker kommunen tilbyr imidlertid ikke dette til privatkunder og sameiets alternativ er da å øke vår kapasitet ved å gå til anskaffelse av flere containere. Av estetiske hensyn ønsker styret ikke å plassere flere containere på sameiets eiendom uten at de står inne i et søppelcontainerhus slik ordningen er i dag. Dette krever at vi bygger ut de husene vi har i dag. En slik utbygging vil imidlertid gi økte kostnader og styret har derfor ikke foreslått dette. Vi anbefaler alle beboere å benytte orange søppelsekker som er til gjenvinnig av papp og papir. Det ligger flere slike sekker i søppelcontainerhusene og sekkene kan også hentes på Yggesett. For øvrig ber styret om at alle beboere viser hensyn og kun benytter sameiets søppelcontainere, herunder restavfall og plastcontainere, til det de er ment for. Store mengder papp skal enten kjøres til Yggesett eller settes ut på hentedagen.

## **16. DIVERSE**

Garasjenporten i bygg 1 ble i sommer påført skade etter påkjørsel fra en elektriker fra Servicemannen Buskerud som skulle til en beboer. De har foreløpig avvist ansvaret og styret må fortsette arbeidet med å få dekket skaden.

Sameiet mottok i sommer en statue fra Selvaag som er plassert ved lekeplassen ved bygg 1.

Styret har videre undersøkt alternativ oppbevaring av sykler, leker etc. i oppgangene, men har ikke klart å falle ned på en løsning som er tilfredsstillende for alle. På den ene siden er det beklagelig at det er så rotete i mange av oppgangene og at vaskerne ikke får rengjort ordentlig. På den annen side har Åmotlia vært plaget med innbrudd tidligere og av den grunn er det mange som vegrer seg mot å sette sykler utenfor blokkene selv med lås. Sykkelstativer utenfor vil derfor sannsynligvis ikke bli benyttet. Det er videre tidligere blitt foreslått bruksendringer til å bygge sykkelboder ute, men forslaget ble ikke vedtatt på årsmøtet. Styret håper på innspill fra beboere slik at det nye styret kan fortsette dette arbeidet fremover.

\*\*\*

Styret mener at det i stor utstrekning har fulgt opp signaler gitt på årsmøtet i 2005.

\*\*\*



Heggedal 6. mars 2006  
Styret i Åmotlia Boligsameie

/S/

-----  
Ingunn Thornes

-----  
Marte Helene Lie

-----  
Kirsti W. Brønner

/S/

-----  
Ragnhild B. Ugstad

-----  
Turid Tenden

-----  
Inger Arnet