



## Åmotlia Boligsameie

### Styrets årsberetning for 2011

#### 1. **Tillitsvalgte:**

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Per Fredriksen
Styremedl.:	Øystein Johansen (nestleder) Kari Skyberg (økonomiansvarlig) Wenche Alten Trond Strandsberg (sekretær)
Varamedl.:	Per Eek Kaia Havneraas
Representant Ungbo:	Inger Arnet
Valgkomité:	Unni Tangen Kari Claes Vivi Haugnes

#### 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:**

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

#### 4. **Forsikringer:**

Sameiets eiendom har i 2011 vært forsikret i Nemi forsikring ASA. Avtalenr: 22681.

Fra og med 01.01.2012 er sameiets eiendom forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringsnummeret er: 81470016.

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 Peder Kleven.

Egenandelen ved skader vil i 2012 utgjøre kr. 6.000,-.

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

#### 5. **Eiendeler og gjeld - oppgaveplikt til ligningskontoret:**

Sameierne har fått 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.

## **6. Salg / refinansiering:**

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

## **7. Regnskapet for 2011:**

Regnskapet viser et overskudd på kr. 254.588,-, som foreslås overført til udekket tap.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet, med unntak av lønn og strømkostnad. Sameiet har nå kun 1 vaktmester som lønnes (Per Roar Eek). Det andre vaktmesterarbeidet får sameiet faktura på (Christer Viklund). Ønnskostnaden er derfor lavere enn budsjettert. Strømkostnaden er lavere på grunn av lavere strømpris.

Negativ egenkapital omtales som udekket tap. På grunn av betong- og malerarbeidene som ble gjennomført i 2010 har sameiet nå en negativ egenkapital. Dette skyldes at arbeidene ikke aktiveres, men utgiftføres i regnskapet. Vedlikeholdet er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Lånet betjenes via felleskostnadene og nåværende nedbetalingsplan viser at lånet vil bli innfridd i 2015.

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.

## **8. Lønn / forvaltning / revisjon:**

Av forretningsførerhonoraret utgjør kr. 4.058,- revisors godtgjørelse. Styret har tatt ut godtgjørelse i hht budsjettet for 2011 som vedtatt av forrige sameiermøte. Det er foreslått økning i styrehonoraret for 2012 til kr. 100.000,-.

Styret opprettet i 2009 en kontantkasse for utbetaling av småbeløp i forbindelse med utlegg / småinnkjøp. Økonomiansvarlig i styret disponerer denne kontoen.

## **9. 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.

Den negative egenkapitalen skyldes låneopptaket i forbindelse med betong- og malerarbeidene som ble gjennomført i 2010. Låneopptaket er finansiert via felleskostnadene. Sameiets nåværende nedbetalingsplan viser at lånet vil bli innfridd i 2015.

## **10. Arbeidsmiljø:**

Sameiet har hatt 1 deltidsansatt vaktmester (Per Roar Eek) i 2011.

I tillegg har man leid inn Christer Vicklund til å ta enkelte oppgaver.

Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt. Det er heller ikke registrert personskader i løpet av 2011.

### **11. Ytre miljø:**

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

### **12. Lekeplass:**

Årlig hovedettersyn av lekeplass ble foretatt 16/6 2011.

### **13. Styremøter:**

I tillegg til ordinært sameiemøte den 28. april 2011 ble det avholdt i alt 10 styremøter i løpet av 2011.

Det ble også avholdt 1 ekstraordinært styremøte samt 1 beboermøte med bakgrunn i hendelsene rundt Ungboleiligheten i nr. 5, 2. etg.

### **14. Likestilling:**

Styret består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Valgkomiteen og styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

### **15. Overdragelser:**

Det er i perioden godkjent 6 overdragelse av leiligheter i sameiet.

### **16. Vedlikehold / innkjøp:**

Bærum Septik AS har pumpet og rengjort septik-kummen mellom blokk 1 og 2.

Grundfos har foretatt årlig service på kloakkpumpen.

Bryn Ventilasjon har foretatt årlig service på takviftene.

Schindler har foretatt årlig service på alle heisene.

Schneider Electric har foretatt årlig service på brannvarslingsanlegget.

Brannøvelsen ble avholdt 22. juni 2011.

### **17. Dugnad / dugnadskomite:**

Dugnadene ble avholdt 7. mai og 17. september 2011.

### **18. Nærmiljø:**

Styret finner det riktig å fortsette med støtte lokale tiltak.

Heggedal Vel kr. 500,- årlig.

Heggedalsposten kr. 500,- årlig. ([www.heggedalsposten.no](http://www.heggedalsposten.no))

Trafikksikkerhetsforening. Årskontigent kr. 250,-.

### **19. Garasjeanlegg / Parkering:**

Styret bestilte fartsdumpene i juni 2011 og disse ble installert i løpet av sommeren. Alle tilbakemeldinger styret har mottatt indikerer en bedring av sikkerheten for gående i garasjene.

Sameiet disponerer 11 ekstra parkeringsplasser i garasjeanlegget. Dersom det er behov for ekstra parkeringsplass skal styret kontaktes. Plassene leies ut for kr 300,- pr måned, dog med en minimum leietid på 6 måneder. Pr. dato er det 3 ledige plasser.

Fra tid til annen mottar styret melding om at portåpnere er stjålet fra biler parkert i garasjeanlegget. For å unngå misbruk fra stjalne portåpnere blir disse alltid deaktivert. Dette utføres av Norport og koster ca. kr. 3.000,-. Denne kostnad blir viderefakturert den aktuelle sameier.

Ved bestilling av ekstra portåpner må gammel portåpner forevises vaktmester.

### **20. Avfallshåndtering:**

I forbindelse med omlegging av renovasjonssystemene i Asker kommune fra 1/1 2011 valgte styret en nedgravd løsning. Dette innbar at 2 containere ble plassert ved gangveien mellom blokk 1 og 2.

Den venstre er for matavfall og den høyre er for restavfall.

De gamle avfallskurene inneholder nå 3 containere for papir / papp og 2 containere for plastavfall.

Styret presiserer at det er svært viktig å sortere avfallet korrekt. Dersom det oppdages matavfall eller restavfall i papir- eller plastcontainerene medfører dette et forelegg på kr. 700,- pr. gang fra Asker Kommune. Dette kan på sikt fremtvinge økte fellesutgifter.

### **21. Kommende vedlikeholds- / utbedringsprosjekter:**

Sameiets boligmasse har nå rundet 10 år og vi har allerede sett behov for utbedringer. Styrets målsetting er å foreta forbedringer og vedlikehold så tidlig at det ikke fører til forfall og skader. Dette blir som kjent dyrere på sikt. Følgende tiltak må gjennomføres de kommende år:

- 1) Lys i oppganger: Styret har innhentet tilbud på oppgradering av lys i alle oppganger med sparelys og automatisk av/på for lyset. Dette for å spare både miljø og strømgregning. Samlet pris for alle oppganger blir ca. kr. 100.000,-.
- 2) Lydisolering av heis / heissjakter: Pris ca. kr. 25.000,- pr. heisesjakt.
- 3) Utbedring av betong i vegger i garasjeanlegg: Styret har bestilt forprosjekt for å kartlegge totalomfang, pris for forprosjekt: kr. 47.500,-
- 4) Utbedring av terrassegulv i 4. etg. i samtlige oppganger Styret har bestilt forprosjekt for å kartlegge totalomfang, pris for forprosjekt: kr. 30.000,-

### **22. Fellesutgifter:**

Styret vedtok å ikke øke fellesutgiftene i 2011. Fellesutgiftene er i dag kr. 2.600,- pr. mnd. for de store leilighetene og til kr. 1.300,- pr. mnd. for de små leilighetene.

I forbindelse med den pålagte kildesorteringen fra Asker Kommune, sameiets kostnader med nedgravd løsning og kommende utgifter til vedlikehold, foreslår styret å øke fellesutgiftene fra 2. halvår 2012.

Økningen foreslås til kr. 200,- pr. mnd. for de store leilighetene og kr. 100,- pr. mnd. for de små leilighetene.

## **23. Ungbo:**

Gjennom det siste halvåret har det dessverre vært en rekke negative hendelser og bråk knyttet til en ungbøleilighet i nr. 5, 2 etg. Det har vært husbråk, ordensforstyrrelser samt en rekke tilfeller av hærverk og innbrudd, i hele sameiet.

Styret så seg nødt til på et tidspunkt å igangsette vakthold, dette ble utført av Nokas. Vi har hatt tett kontakt med ABBI v/Søren Pedersen om dette spesielle tilfellet. Totalt har dette kostet sameiet kr. 40.000,- i tillegg til skadene som den enkelte er påført som følge av hærverkene.

Som et resultat av dette ønsker styret å legge frem forslag for sameiet, at vi krever alle ungbø leiligheter solgt innen rimelig tid.

## **24. Diverse:**

Styret har jobbet med at alle postkasser og ringetablåer skal være korrekte i henhold til vedtatt standard. Skjema for bestilling kan lastes ned fra vår hjemmeside ([www.aamotlia.no](http://www.aamotlia.no)).

Forslag, kommentarer, klager, etc til styret blir raskest behandlet dersom beboerne kontakter styret via epost: [styret@aamotlia.no](mailto:styret@aamotlia.no)

Heggedal, 5. mars 2012

---

Per Fredriksen  
Styreleder

---

Øystein Johansen  
Nestleder

---

Kari Skyberg  
Økonomiansvarlig

---

Wenche Alten  
Styremedlem

---

Trond Strandsberg  
Sekretær