



Styrets årsberetning for 2015

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder: Marit Greftegreff
Styremedlemmer: Per Roar Eek (nestleder)
Arne Seines (økonomiansvarlig)
Jan Sigurd Hilden
Kaja Havneraas

Varamedlemmer: Greta Carlsen
Bjørn Frilseth t.o.m 02.10.2015

Representant Ungbo: Harald Brevig

Valgkomité: Harald Svensen
Kari Skyberg
Guro Jeanette Lind

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag. Forretningsfører t.o.m. 13.9.2015 var Odd Arild Iversen, deretter Christian Dahl-Andersen. Sameiets revisor er KPMG A/S, v/ Asbjørn Næss.

3. Bygninger og tomtearealer

Sameiet består av 72 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 79, bruksnr. 645 i Asker kommune. Dessuten har sameiet en eierandel (1/2 – part) i gnr. 79, bnr. 646 i Asker kommune. Dette er veien inn fra Åmotveien til vårt sameie.

4. Forsikringer

Fra og med 1.1.2014 er sameiets eiendom forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringsnummeret er: 81470016. Dette er en fullverdifsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Skader blir meldt til ABBL's forsikringsansvarlig Peder Kleven. Egenandelen ved skader er i 2016 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 tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets gjeld, eiendeler og ligningsverdi. Oppgaven sjekkes mot selvangivelsen for 2015.

6. 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 skal meldes til styret.

7. Regnskapet for 2015

Regnskapet pr. 31.12.2015 viser et overskudd på kr. 458 497,- som foreslås overført udekket tap. Det er brukt mer på vedlikehold enn budsjettet. Det skyldes blant annet innstallering av en ny fellesalarm, og oppgradering / vedlikehold av en lekeplass. Driftskostnadene er noe lavere enn budsjett. Kostnadene til strøm er lavere enn budsjett. Kostnadene til vann og kloakk har derimot økt. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet

Negativ egenkapital omtales som udekket tap. Det oppstår ved større vedlikehold og skyldes at arbeidene ikke aktiveres, men utgiftsføres i regnskapet. Vedlikeholdet er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Nåværende nedbetalingsplan viser at lånet vil bli innfridd i 2024.

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 iht budsjettet for 2015 som vedtatt av forrige sameiermøte.

Ved årsskiftet 2015/2016 opphørte den såkalte håndkassen. Styret angir et anbefalt beløp til ABBL's forretningsfører, som krediterer utgifter over Sameiets egen driftskonto.

Refusjonsskjema for utlegg til småinnkjøp attesteres fortsatt av styrets økonomiansvarlig før de sendes til ABBL.

9. Fortsatt drift

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

Den negative egenkapitalen skyldes rehabilitering og vedlikehold som er finansiert via låneopptak. Låneopptaket betjenes via felleskostnadene og sameiets nåværende nedbetalingsplan viser at lånene vil bli innfridd i 2024

10. Arbeidsmiljø

Åmotlia Boligsameie har 1 deltidsansatt vaktmester: Per Roar Eek. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt. Det er ikke registrert personskader i 2015.

11. Ytre miljø

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

12. Styremøter

Det ble avholdt i alt 10 vanlige og ett ekstraordinært styremøte i styreperioden.

13. Deltakelse i kurs og lignende

Marit Greftegreff og Kaja Havneraas deltok på ABBL's kurs for styremedlemmer i Strømstad 30.10 – 01.11.2015.

Per Roar Eek deltok i ABBL's 70 års jubileumsfeiring i Bærum Kulturhus 22.11.2015.

14. Likestilling

Ved slutten av 2015 besto styret av 2 kvinner, 3 menn. 1 varamedlem, kvinne. Valgkomiteen og styret er oppmerksom på Lov om likestilling mellom kjønnene, og tar hensyn til kriteriene så langt det er mulig ved valg av kandidater.

15. Overdragelser

Det ble i 2015 godkjent 7 overdragelser i sameiet.

16. Ferdigattester

Etter å ha purret Teknisk Etat gjennom Asker kommune i 2013, fikk styret tilsendt ferdigattester for hvert bygg fra Selvaag Prosjekt AS høsten 2015. Disse ble delt ut til sameierne.

17. Hagegruppe

Hagegruppen ble startet våren 2015. Deltakelse i gruppen er frivillig og ulønnet.

Kontaktperson er Guro J. Lind, Åmotlia 11.

Gruppen arbeider med å heve standarden på uteområdene. De tar utgangspunkt i en helhetsplan fra Skaaret Landskap, samt sameiets vedlikeholdsbehov. Styret har delegert til Hagegruppen å avgjøre tiltak som skal iverksettes, og gitt de nødvendige fullmakter til å innhente tilbud og gjøre innkjøp innenfor gruppens budsjett. Hagegruppen legger frem overordnede planer for styret, og holder styret orientert om planlagte tiltak.

Det er Sameiermøtet som avsetter midler til Hagegruppen.

Styret og Hagegruppen har hatt et løpende samarbeid gjennom hele året.

I 2015 var det særlig tre store arbeidsområder som pekte seg ut: Rehabilitering og vedlikehold av lekeplassene, dugnader og felling av trær. Se egne punkter.

18. Dugnad

De ordinære dugnadene ble avholdt 25. april og 26. september med godt oppmøte og god stemning. Ut over dette gjennomførte Hagegruppen flere ekstra dugnader, hvor mange beboere gjorde en flott innsats.

19. Vedlikehold /innkjøp

(Noe av det nedenstående har også egne avsnitt under punkt 20).

Malt søppelskur utenfor hus 2.

Installert ny brannvarslingssentral i hus 2.

Rengjort gulv i garasjen i hus 1.

Oppdatert TV-opplegg.

Bygget nytt redskapsrom i hus 1.

Ny motor til kjøreport i hus 2

Fjernet mopp fra pumpehode i kloakk-kum.

Nytt dekke i garasje (reklamasjon).

Skiftet låser i ytterdører, hus 2.

Nye elektriske komponenter ved jordfeil i garasje, hus 3.

Montert trykklister i kjøreporter.

Halvårig ettersyn og rensing av kloakkanlegget.

Montert nye sleider i kloakk-kum.

Rehabilitering av lekeplassene.

Halvårlig ettersyn av ventilasjonsanlegget.

Rutinemessig ettersyn av heisene.

Rutinemessig ettersyn av kjøreportene.

Vedlikehold av utearealene.

Felt trær på naboeiendom i øst.

20. Vedlikeholds-/utbedringsprosjekter

A. Redskapsbod i gjestegarasjen

En redskapsbod som også rommer sameiets fjernarkiv ble bygget i gjestegarasjen i april. Boden ble senere malt av Per Roar Eek og Arne Seines. Etter at boden ble bygget, er det plass til 26 biler i gjestegarasjen.

B. Garasjegulvet i Hus 1

I juli 2015 ble det lagt nytt toppdekke på garasjegulvet i hus 1. Dette var en reklamasjonssak overfor Con-Rehab AS v/underleverandør, fordi belegget alt var nedslitt etter rehabiliteringen året før.

C. Leke- og uteplass

Lekeplassen ved søppelstativene ble utbedret med nye huskestativer og fallunderlag i september 2015, utført av firmaet Trigonor AS. Området rundt lekeplassen ble også oppgradert med nye planter, bark og plen. Lekeplassen ved hus 3 fikk ny tilførsel av jord og plenfrø. Det var Hagegruppen som sto for planlegging, forarbeid og ledelse/gjennomføring av oppgraderingene.

D. Kjøkkenvifter

I september ble kjøkkenviftene i 40 leiligheter renset/skiftet ut i 40 leiligheter for eierens egen regning, etter at styret hadde videreformidlet tilbud fra firmaet Kanalrens AS.

E. Trefelling

I desember 2015 ble en del trær hogget ned på naboeiendommen i øst, utført av firmaet Trefelling AS. Hagegruppen innhentet tilbud, ordnet en skriftlig avtale med eieren og fulgte med på gjennomføringen. Resultatet av trefellingen blir bedre solforhold, selv om noen trestammer står igjen etter ønske fra eieren av eiendommen.

21. Planlagt vedlikehold/innkjøp i 2016

- Nye brannslukkingsapparater
- Oppgradering av lys langs gangveien
- Nødlis i oppganger og garasjer
- Lys i gangveien ned til gjestegarasje
- Nye armaturer med sensorpærer i inngangspartiene
- Boning av trapper og gulv i oppganger
- Evt. utbedring av nordveggen i hus 2 (fuktskader, misfarging)
- Maling av inngangsdører

22. Parkeringsanlegget

Sameiet disponerer 11 ekstra parkeringsplasser i det ordinære parkeringsanlegget. 7 av disse er utleid ved utgangen av 2015. Månedssleie er kr 300,-.

Stjålne portåpnere blir deaktivert av Norport, og utgiften (kr 3000) viderefakturert den aktuelle sameier.

23. Avfallshåndtering

Avfallssorteringen fungerer relativt bra. Sameiet har to nedgravde beholdere for hhv mat- og restavfall, samt containere for plast og papir.

24. Drenering og fukt i Hus 3

På Sameiermøtet 2015 ble denne saken oversendt styret. Det var registrert fukt og vond lukt i kjelleren under Åmotlia 11, samt løse bolter og sprikende skjøter på membranen på sydveggen. ABBL Teknisk var på befaring, og fant at dreneringen var tilfredsstillende. De

rådet til at bio-logisk materiale som ved, tekstiler o. l. skulle fjernes for å fjerne mugglukt. Styret varslet be-boerne i Hus 3 om dette.

25. Lader til el-bil

Etter å ha mottatt søknad om montering av lader til el-bil, bestilte styret en befarings fra Ørnulf Wiig Installasjon AS. Det ble da avklart at de eksisterende hovedtavlene har kapasitet til -1- en ekstra kurs for lading, altså 3 totalt. Styret ga tillatelse til montering av én lader i hus 1 og én i hus 3 for elbil-eieres egen regning, hvorav den første ble benyttet. Saken er under utredning i styret i 2016.

26. Nærmiljø / bevilgninger

Styret har fortsatt å støtte lokale tiltak, og har i regnskapsåret 2015 støttet:

Heggedal Vel kr. 500,-

Heggedalsposten kr. 500,-

Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening. Årskontingent kr. 300,-

27. Ungbo

Ungbo: Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker disponerer følgende 7 seksjoner: snr 2, snr 8, snr 11, snr 14, snr 17, snr 26, snr 32. Representant for Stiftelsen Ungdomsboliger (Ungbo) er Harald Brevig. Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker er en selvstendig stiftelse, opprettet av Asker kommune. ABBL er forretningsfører for stiftelsen. Stiftelsen har til formål å skaffe ungdom boliger for tidsbegrenset utleie (inntil 3 år) uten innskudd og lån. Stiftelsen eier i dag 7 leiligheter. Vilkår for tildeling: Botid i Asker må være minst 5 år eller man må ha dokumentert fast arbeidssted i Asker, alder maks 35 år.

28. Asker kommune, Eiendomsforvaltningen disponerer 3 seksjoner:

snr 5, snr 20 og snr 51.

29. Felleskostnader

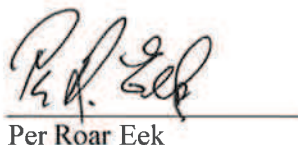
Felleskostnadene er i dag kr. 4.000 / kr. 2.000 pr. måned.

Styret foreslår ingen økning av fellesutgiftene i 2016.


Heggedal, 14.03.2016


Marit Greftegreff

Styreleder


Per Roar Eek

Nestleder


Arne Seines

Økonomiansvarlig


Jan S. Hilden

Sekretær


Kaja Havneraas

Styremedlem