



Styrets årsberetning for 2016

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder: Marit Greftegreff

Styremedlemmer: Per Roar Eek (nestleder)
Arne Seines (økonomiansvarlig)
Kaja Havneraas
Greta Carlsen

Representant Ungbo: Harald Brevig

Valgkomité: Guro Jeanette Lind
Wenche Alten
Ragnar Løken

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag, ABBL. Forretningsfører har i 2016 vært Christian Dahl-Andersen. 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 samt ½-part av Gårdsnr 79, Bnr 646 i Asker kommune. Sistnevnte er veien inn fra Åmotveien.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummeret er: 81470016. Dette er en full verdiforsikring, dvs at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse etter dagens byggeskikk. Skader skal meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no, eller i skadeskjema på ABBL's nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader ved skader vil i 2017 normalt 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 tilsendt fra Skatteetaten oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot selvangivelsen som kommer våren 2017.

6. SALG/REFINANSIERING

For verddivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, kan man kontakte ABBL Eiendomsmegling på 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 2016

Regnskapet pr. 31.12.2016 viser et overskudd på kr. 830 095,- som foreslåes overført udekket tap. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet med unntak av at det ikke er utført like mye vedlikehold og rehabilitering som planlagt, samt at lønnskostnadene og driftskostnadene er lavere enn budsjettet. Sameiet har foretatt en ekstraordinær nedbetaling på banklånet 12.05.16 med kr. 500 000,-.

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 2023.

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 forretningshonoraret utgjør kr. 4 058,- revisors godtgjørelse.

Styret har mottatt godtgjørelse i henhold til budsjettet vedtatt på sameiermøtet 2016.

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.

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.

10. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har 1 deltidsansatt vaktmester ved årets slutt: Per Roar Eek.

Arbeidsmiljøet ansees å være ivaretatt.

11. YTRE MILJØ

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

12. STYREMØTER

Siden ordinært sameiermøte 18. april 2016 er det avholdt 12 styremøter med i alt 134 saker.

13. LIKESTILLING

Styret består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater til styret.

14. OVERDRAGELSER

Det er godkjent 2 overdragelser av leiligheter i 2016.

15. VEDLIKEHOLD/INNKJØP 2016

Kontroll av heiser utført av Norsk Heiskontroll. Hvert annet år. Januar.
Halvårig ettersyn og rensing av kloakkanlegget. Sulzer. Februar og oktober.
Halvårig ettersyn av ventilasjonsanlegget. Bryn Byggklima. Februar og september.
Montert ventilasjonsrister i bodvegger i alle hus. Bryn Byggklima. Mai.
Rengjøring av hagemøblement. Dugnad/hagegruppen. Juli.
Nytt dekke i garasje i hus 1 (reklamasjon). Con-Rehab. August.
Nye lys over kjøreporter. Ørnulf Wiig AS. November.
Brannøvelser. Januar og november.
Årskontroll av brannvarslingsanlegget. Schneider. November.
Vedlikehold av utearealene. Dugnad mai og oktober. Hagegruppen hele sesongen.
Nye lys på gangvei. Ørnulf Wiig AS. Desember.
Rutinemessig ettersyn av kjøreportene. Alle hus. Norport.
Rutinemessig ettersyn av heisene. Alle hus. Schindler.

16. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2017

Rehabilitering av ødelagte dren-sluk i de av terrassegulvene som har fått rustskader.
Kostnad er anslått til kr. 350.000, og tas med i budsjettforslaget for 2017.
Maling av nordveggene på alle tre hus. Kostnad er anslått til kr 130 000, og tas med i budsjettforslaget for 2017.
Utbedring av lekeplass utenfor Åmotlia 11. Ca 20 000.
Lys ved trapp til gjestegarasjen. Ca. 10 000.
Nødlis i oppganger og og garasjer. Kostnad anslås til kr 125.000, og tas med i budsjett-forslaget for 2017.
Boning. Kostnad er anslått til kr. 40.000, og tas med i budsjettforslaget for 2017.
Planlagt vedlikehold 2017 er tenkt dekket av sameiets drift.

17. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE

2021: Maling av tilgjengelig treverk på terrassen, sist gjort i 2011. Anslått kr. 40.000.
2019: Spyling av avløpsrør. Hvert 7. år, sist gjort i 2012. Anslått kr. 110.000.
2021: Maling av fasader. Hvert 10. år, sist gjort i 2011. Anslått kr. 1.620.000.
2022: Vedlikehold/repasasjon av garasjegulv med KB-anlegg. Anslått kr. 110.000.
2022: Diverse maling på boligmasse. Karmar, dørblad etc. Anslått kr. 24.000.
2022: HVIS NØDVENDIG: Ny motor til ventilasjonsviftene på tak, ca. kr. 190.000.

18. DELTAKELSE PÅ KURS OG LIGNENDE

Greta Carlsen og Marit Greftegreff deltok på ABBL's kveldskurs i hhv styrearbeid og styreportal i november 2016.

19. 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 (Ungbo) er Harald Brevig. Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker er en selvstendig stiftelse, opprettet av Asker kommune. ABBL er forretningsfører. Stiftelsen har til formål å skaffe ungdom boliger for tidsbegrenset utleie (inntil 3 år) uten innskudd og lån. Vilkår for tildeling: minst 5 års botid i Asker eller dokumentert fast arbeidssted i Asker. Alder maks 35 år.

20. ANDRE SEKSJONSEIERE

Asker kommune, Eiendomsforvaltningen, disponerer 3 seksjoner: seksjon nr. 5, 20 og 51.

21. PARKERINGSANLEGGET

Sameiet disponerer 11 ekstra parkeringsplasser i det ordinære parkeringsanlegget. 5 av disse er utleid ved utgangen av 2016. Månedisleie har vært kr. 300, styret planlegger en økning til kr. 330 pr mnd. Stjålne port åpnere blir deaktivert av Norport, og utgiften (kr. 3000) blir viderefakturert den enkelte eier.

22. REHABILITERING AV DREN-SLUK

Det ble oppdaget rustskader på dren-slukene gjennom noen av terrassegulvene. Styret foretok en utendørs befaring sommeren 2016, og vurderte at 24 terrasser er omfattet av skadene.

ABBL rehabilitering ble kontaktet, og var på befaring i oktober.

ABBL har tilrådd reparasjon av skadene, dette vil vises i forslag til budsjett for 2017.

23. MALING AV FASADER

Det er behov for oppussing av kledningene på vinduskarnappene på nordveggene på alle 3 hus (vask, skraping, maling). Styret har startet innhenting av anbud, og har til hensikt å få utført arbeidene i løpet av første halvår 2017.

24. GARASJEGULV I HUS 1 (Åmotlia 1-3)

I august 2016 ble det lagt nytt toppdekke på kjørefeltet i garasjen i hus 1. Dette var en reklamasjonssak overfor Con-Rehab AS v/underleverandør, fordi belegget var nedslitt etter rehabiliteringen året før.

25. LADER AV EL-BIL

Styret har vurdert muligheten for lading av elbil i sameiet, men vil ikke gå inn for dette.

Det blir svært kostbart å oppgradere det elektriske anlegget til nødvendig kapasitet, og sameiet står foran store utgifter pga ventede rehabiliteringsarbeider.

Mulige refusjonsordninger fra kommune/stat kan endre styrets holdning.

26. NABOVARSEL

I juni kom et nabovarsel om tilbygg til et hus i Åmotveien 25 (Vis á vis Åmotlia 1-3).

Styret tok varselet til etterretning. Det dreide seg om tilrettelegging for at et funksjonshemmet familiemedlem fortsatt kunne bo hjemme.

27. LEKEPLASSENE

Styret har fornyet en oppdatert avtale, opprinnelig fra 2008, om hoved ettersyn av lekeplasse. AS Skan-Kontroll, et datterselskap av Nokas, vil utføre hovedettersyn hvert annet år. Det er behov for noen utbedringer på lekeplassen utenfor Åmotlia 11.

28. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Styret har nedlagt et betydelig arbeid med å lage en HMS-håndbok til bruk for styret og beboere. HMS-arbeidet gjøres kontinuerlig, og målet er å ivareta sikkerheten i sameiet. Beboerne informeres om viktige/nyttige HMS-tiltak. I styreperioden ble det gjennomført én brannøvelse, og hjelpebehov ved brann ble kartlagt. Forekomsten av gasspeiser ble kartlagt, det er ingen gasspeiser montert i sameiet. Hovedkranene ble merket. Det kom nye lys ved gangveien. Beboerne har fått skriv om bl. a varmtvanns-beredere, gasspeis og kjøkkenvifter. Styret skal til en hver tid kunne dokumentere hva som er gjort med HMS.

29. HAGEGRUPPE

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

Kontaktperson er Guro J. Lind, Åmotlia 11.

Gruppen arbeider med å heve standarden på uteområdene mht trivsel og sameiets vedlikeholds behov. Styret har gitt Hagegruppen fullmakt til å innhente tilbud og gjøre innkjøp til aktuelle tiltak. Det er sameiermøtet som avsetter midler til Hagegruppen. Styret og Hagegruppen har hatt et løpende og godt samarbeid gjennom hele året.

Hagegruppens aktiviteter i 2016:

Planting av prydepletre, rododendron, dvergsyrin og mange andre fine planter.

Beskjæring av busker på flere steder i sameiet. Koordinering av innkjøp ifm høstdugnaden.

Diverse luke- og vanningsarbeid. Rengjøring av hagemøbler. Takk til alle beboere som bidrar til dette felles frivillige arbeidet for hyggelige uteområder!

30. DUGNADER

De ordinære dugnadene ble avholdt 7. mai og 1. oktober med godt oppmøte og god stemning.

31. FELLESKOSTNADER


Felleskostnadene har vært konstant i 4 år og er i dag kr. 4000/2000 pr. måned.

Vedlikeholds- og driftskostnadene har imidlertid økt hvert eneste år.

Derfor har styret bestemt at felleskostnadene må økes med kr. 200 for de store leilighetene og kr. 100 for de små med virkning fra 1. juli 2017.

Deretter, (fra 01.07.2018) vil felleskostnadene økes årlig i henhold til konsumprisindeks.

Heggedal, 15.02.2017



Marit Greftegreff

Styreleder



Per Roar Eek

Nestleder




Arne Seines

Økonomiansvarlig



Kaja Havneraas

Styremedlem



Greta Carlsen

Styremedlem