

ÅMOTLIA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnr. 984 487 479

Styrets orientering om året som er gått 2017

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder: Kaja Matheson Havneraas

Styremedlemmer: Marit Greftegreff (nestleder)
Arne Seines (økonomiansvarlig)
Hanna Eikli
Greta Carlsen

Varamedlemmer: Bjørn Henning Bjurstrøm
Geir Wenstøp

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). Sameiets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

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.

Forsikringer.

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummeret 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, fortrinnsvis til skade@abbl.no, eller skadeskjema på ABBL's nettside <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 6.000,-

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

4. ÅRSOPPGAVE, ANDEL AV BOLIGSAMEIETS SKATTEMESSIGE BELØP

Sameierne har fått tilsendt fra Skatteetaten årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven tas vare på og sjekkes mot skattemeldingen som kommer våren 2018.

5. SALG/REFINANSIERING

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, kan man kontakte 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.

6. REGNSKAPET FOR 2017

Regnskapet pr. 31.12.2017 viser et underskudd på kr. 2 978 153,- som overføres udekket tap.

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 5 271,- inkl mva revisors godtgjørelse.

Forvaltningshonoraret til ABBL har utgjort kr. 120 888,-.

Ut over det styrehonorar som ble fastsatt av sameiermøtet i 2017 har styret mottatt kr. 15 660,- til økonomiansvarligs ekstraarbeid ii forb. med rehabilitering av terrassene.

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.

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 nedbetalingsplaner viser at lånene vil bli innfridd i henholdsvis 2024 og 2027.

9. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har 1 deltidsansatt vaktmester, Per Roar Eek, ved årets slutt. Arbeidsmiljøet ansees å være ivaretatt.

10. YTRE MILJØ

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

11. STYREMØTER OG ANDRE MØTER

Det er siden ordinært sameiermøte den 22.03.2017 avholdt 12 styremøter.

I 2017 er det i tillegg avholdt 2 møter med ABBL og 2 ekstraordinære sameiermøter.

12. LIKESTILLING

Styret består i dag av 4 kvinner og 1 mann, begge varamedlemmer er 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.

13. OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 6 overdragelser av leiligheter.

14. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2017

Halvårlig ettersyn og rensing av kloakkanlegget. Sulzer AS. Februar og oktober.
Halvårlig ettersyn av ventilasjonsanlegget. Bryn byggklima AS. Februar og september.
Halvårlig brannøvelse. Dugnad/Schneider AS. Mai og november.
Årskontroll av brannvarslingsanlegget. Schneider AS. November.
Årskontroll av brannslukningsapparatene. Buskerud Brannservice AS. Mai.
Vedlikehold av utearealene. Dugnad. Mai og oktober. Hagegruppen hele sesongen.
Rutinemessig ettersyn av kjøreportene. MonteringsService/Norport AS.
Rutinemessig ettersyn av heisene. Schindler AS.
Kontroll av murvegg hus 3. VBM AS. November.
Vask av garasjegulv i alle hus. Mai.
Kontrollert og justert vanntrykk i alle hus. Asker Rørleggerbedrift AS.
Reparert lekeapparat utenfor Åmotlia 11. Per Roar Eek.
Reparert/nye tak på søppelskur. Arne Seines.
Nytt lys ved trapp til gjestegarasjen. Ø. Wiig AS. Februar.
Nye nødlis i oppganger og garasjer. Ø. Wiig AS. Juni.
Nye lys i alle heiser. Schindler AS. Juli.
Installert stativ i sykkelgarasjen. Dugnad. September.
Rehabilitering av terrassene mot vest. VBM AS. August-november. Se også eget punkt.

15. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2018

Styret må prioritere strengt på grunn av sameiets økonomi.

Tidligere planlagt maling av nord-vegger i 2018 er utsatt. Denne jobben vurderes inkludert i hoved-maling av fasader i 2022.

Kr 37.000: Garasjeporter, reparasjoner og kontroll.

Kr 19.500: Kloakkanlegg, service.

Kr 30.000: Diverse nødvendig elektro vedlikehold og reparasjoner.

Kr 10.000: Hagegruppen, planter og diverse.

Kr 10.000: Skader på topp-belegg i garasje Hus-1 skal utbedres.

Kr 12.000: Avsatt for uforutsette utgifter.

Kr 28.000: Norsk Heiskontroll, kontroll av heisanleggene skal gjøres annet hvert år.

Kr 300.000: Antatt kostnad for nye LED-lys armaturer i alle trappehus samt innvendige boder.

Etter befaring og vurdering av el-installasjonsfirma er det klart at alle gamle armaturer bør skiftes fordi lampefatningene for lysrør og glødelamper ikke lenger er brannsikre. Armaturene er forvitret og smuldrer opp ved berøring.

Teknisk befaring og inspeksjon av ABBL Tekn. Avd. skal resultere i ny Vedlikeholds rapport for 2018. Dette er inklusive i ABBL's forvaltning.

Kr 960.372: Betale Lån til rehabilitering av garasjer og terrasser. Ferdig respektive 2024/2027

Planlagt vedlikehold i 2018 er tenkt dekket av sameiets drift.

16. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE, PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD:

Året 2019:

Kr 37.740: Garasjeporter, reparasjoner og kontroll.

Kr 19.900: Kloakkanlegg, service.

Kr 15.000: Diverse nødvendig elektro vedlikehold og reparasjoner.

Kr 10.200: Hagegruppen, planter og diverse.

Kr 12.500: Avsatt for uforutsette utgifter.
Kr 45.000: Boning av trapper og gulv, indeksregulert hvert 4. år.
Kr 969.696: Betale Lån til rehabilitering av garasjer og terrasser. Ferdig respektive 2024/2027

Året 2020:

Kr 38.500: Garasjeporter, reparasjoner og kontroll.
Kr 20.300: Kloakkanlegg, service.
Kr 110.000: Spyling av avløpsrør hvert 7. år
Kr 15.300: Diverse nødvendig elektro vedlikehold og reparasjoner.
Kr 10.400: Hagegruppen, planter og diverse.
Kr 12.900: Avsatt for uforutsette utgifter.
Kr 29.700: Offentlig heis kontroll.
Kr 969.696: Betale Lån til rehabilitering av garasjer og terrasser. Ferdig respektive 2024/2027

Året 2021:

Kr 39.300: Garasjeporter, reparasjoner og kontroll.
Kr 20.700: Kloakkanlegg, service.
Kr 15.600: Diverse nødvendig elektro vedlikehold og reparasjoner.
Kr 10.600: Hagegruppen, planter og diverse.
Kr 13.300: Avsatt for uforutsette utgifter.
Kr 969.696: Betale Lån til rehabilitering av garasjer og terrasser. Ferdig respektive 2024/2027

Året 2022:

Kr 40.100: Garasjeporter, reparasjoner og kontroll.
Kr 21.100: Kloakkanlegg, service.
Kr 15.900: Diverse nødvendig elektro vedlikehold og reparasjoner.
Kr 10.800: Hagegruppen, planter og diverse.
Kr 90.000: Nytt slitebelegg/maling på garasjegulvet i hus-1.
Kr 13.700: Avsatt for uforutsette utgifter.
Kr 31.500: Offentlig heis kontroll.
Kr 1.500.000: Etablere lån for maling av Hus-1, -2 og -3.
Kr 110.000: Betale Lån til maling av hoved-fasader. Ferdig 2030.
Kr 969.696: Betale Lån til rehabilitering av garasjer og terrasser. Ferdig respektive 2024/2027

Året 2023:

Kr 40.900: Garasjeporter, reparasjoner og kontroll.
Kr 21.500: Kloakkanlegg, service.
Kr 16.200: Diverse nødvendig elektro vedlikehold og reparasjoner.
Kr 11.000: Hagegruppen, planter og diverse.
Kr 14.100: Avsatt for uforutsette utgifter.
Kr 49.000: Boning av trapper og gulv, indeksregulert hvert 4. år.
Kr 220.007: Betale lån til maling av hoved-fasader. Ferdig 2030.
Kr 969.696: Betale lån til rehabilitering av garasjer og terrasser. Ferdig respektive 2024/2027.

DIVERSE

Deltakelse på møter og kurs

Kaja Havneraas og Greta Carlsen deltok på ABBLs kurs for styremedlemmer i Fredrikstad 27. -29. oktober. Kursene holdes annen hvert år.

Ungbo

Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker (Ungbo) disponerer følgende seksjoner: 2, 8, 11, 14, 17, 26, 32. Kontaktperson for stiftelsen er Harald Brevig. Ungbo er en selvstendig stiftelse, opprettet av Asker kommune. ABBL er forretningsfører. Stiftelsen har til formål å skaffe ungdom boliger for tidsbegrenset utleie uten innskudd og lån. Vilkår for tildeling: minst 5 års botid i Asker eller dokumentert fast arbeid i Asker. Alder: maks 35 år.

Andre seksjonseiere

Asker kommune, Eiendomsforvaltningen, disponerer følgende seksjoner: 5, 10, 20 og 51.

Parkeringsanlegget

Sameiet disponerer 11 ekstra parkeringsplasser i det ordinære parkeringsanlegget. 5 av disse er utleid ved utgangen av 2017. Månedssleien er kr 300,- oppsigelsestiden 1 mnd fra første månedsskifte. Stjalne portåpnere blir deaktivert av Norport og utgiften (kr 3000) blir fakturert vedk. eier.

Rehabilitering av terrasser

Høsten 2017 ble det gjennomført en rehabilitering av alle terrassene på vestsiden blokkene. Den besto i all hovedsak av sliping og maling av tak, nytt dekke på gulv og utskifting av sluk og nedløpsrør. Balkongkassene ble også malt. Totalentreprenør var VBM Byggfornyelse AS. Beboerne får beskjed før ettårsbefaringen høsten 2018.

Eierskap til seksjoner

Det ble 5.12.2017 avholdt et ekstraordinært sameiermøte etter krav fra fler enn 10% av seksjonseierne, og etter at styret hadde innhentet juridiske råd. Sakene som ble behandlet var hvorvidt salget av en seksjon til kommunen var vedtektsstridig, og om juridiske personer kunne erverve flere seksjoner i sameiet enn de som alt var eid av Ungbo og Asker kommune. Vedtektenes § 3 ble endret til at juridiske personer ikke kan erverve leiligheter i Åmotlia. Vedtektsendringen er bindende for de sameierne som tilslutter seg aktivt. Nummer på seksjoner hvor eier har skrevet under på begrensning av råderetten tas inn i vedtektene. Begrensningen av råderetten følger seksjonen, ikke seksjonseier.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret laget HMS håndbok for styret og sjekkliste for beboere. Disse oppdateres årlig. Sjekkliste ble delt ut til alle beboere i september 2017, det vil bli gjentatt hver høst. Nye brannmannspaneler ble montert. Brannalarmøvelse ble holdt i november. Det ble foretatt årskontroll av brannvarslingsanlegget og brannslukningsapparater. Lekeplassene ble kontrollert av styret og et lekeapparat utbedret av vaktmester. Skan Kontroll AS foretar lekeplasskontroll for sameiet annethvert år.

Bytte av strømleverandør

ABBL forhandlet frem en ny strømvtaale med Fjordkraft, den trådte i kraft 1.11.2017. Nettleverandør er fortsatt Hafslund.

Hjemmesiden

Styret jobber med å forbedre sameiets hjemmeside, nye tekniske løsninger vurderes.

Hagegruppe

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

Kontaktperson er Guro J. Lind, Åmotlia 11. Gruppen hever standarden på uteområdene mht trivsel og sameiets vedlikeholdsbehov. Styret har gitt Hagegruppen fullmakt til å gjøre innkjøp i samhandling med styret. Det er Årsmøtet som avsetter midler til dette. Styret og Hagegruppen har hatt et løpende og godt samarbeid gjennom hele året.

Hagegruppens aktiviteter i 2017:

Kjøp av krukker til alle inngangspartiene, og beplantning av sommer- og høst/-vinterblomster i disse. Diverse lusedugnader, beplantning av bed og vanningsarbeid. Koordinering av sameiets dugnader i samarbeid med styret. Tusen takk til alle beboere som bidrar til arbeidet med hyggeligere uteområder! Alle beboere i Åmotlia Boligsameie får nå 10 % rabatt hos vår samarbeidspartner Havnehaven Blomsterverksted i Heggedal.

Dugnader

Årets dugnader ble avholdt 6. mai og 23. september med godt oppmøte og god stemning.

Sykkelboden

Styret og vaktmester tømte og ryddet i sykkelboden i gjestegarasjen etter å ha varslet alle beboere. Sykkelstativer ble kjøpt inn og montert.

Felleskostnader

Felleskostnadene har i 2017 vært kr. 4000/2000 for hhv store og små leiligheter.

Heggedal, 26.02.2017

.....
Kaja Havneraas
Styreleder

.....
Marit Greftegreff
Nestleder

.....
Arne Seines
Økonomiansvarlig

.....
Hanna Eikli
Styremedlem

.....
Greta Carlsen
Styremedlem