Åmotlia Boligsameie

Hjemmeside: http://www.aamotlia.no
e-post: styret@aamotlia.no

Åmotlia Boligsameie

Styrets årsberetning for 2012

1. Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Unni Tangen
Styremedl.:	Øystein Johansen (nestleder) Arne Seines (økonomiansvarlig) Wenche Alten Kirsti W. Brønner
Varamedl.:	Per Eek Kaia Havneraas
Representant Ungbo:	Inger Arnet (ny representant er Harald Brevig)
Valgkomité:	Inger-Kristin S. Brendnes Turid Tenden Jan S. Hilden

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:

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 ABBLs forsikringsansvarlig Peder Kleven.

Egenandelen ved skader vil i 2013 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 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 boligsameiet.

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

7. Regnskapet for 2012:

Regnskapet viser et overskudd på kr. 164.943,-. Av overskuddet overføres kr. 117.783,- til udekket tap. Restbeløpet på kr. 47.160,- foreslås overført til andre fond (egenkapitalen).

Resultatet er dårligere enn budsjettert for året. Dette skyldes i all hovedsak posten teknisk rådgivning kr. 122.953,- som blant annet gjelder tilstandsanalyse av betong i garasjeanlegg og på balkonger. Posten var ikke budsjettert, men ble utført i løpet av året.

Sameiet har 1 vaktmester som lønnes (Per Roar Eek). I tillegg faktureres sameiet fortløpende for innsats etter behov (Christer Viklund).

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiets videre drift, 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 2012 som vedtatt av forrige sameiermøte.

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

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.

10. Arbeidsmiljø:

Sameiet har hatt 1 deltidsansatt vaktmester (Per Roar Eek) i 2012.

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

Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt. Det er heller ikke registrert personskader i løpet av 2012.

11. Ytre miljø:

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

12. Lekeplass:

Årlig hovedettersyn av lekeplass ble foretatt av NOKAS 16/10 2012. Ødelagte apparater bør fjernes og eventuelt erstattes. Styret har vært i kontakt med noen beboere som har barn, for å se på tilbudet på lekeplassene i forbindelse med vårdugnaden.

Lekeplassen mellom hus 1 og 2 trenger vedlikehold. Styret har dette på sin dagsorden, og mottar gjerne gode forslag om hva som bør gjøres!

13. Stengning av snarveien mellom Haugenlia og Åmotlia:
En del beboere er plaget av støy og uro fra forbipasserende, som benytter snarveien mellom boligsameiene Haugenlia og Åmotlia.
Stien som har opparbeidet seg er glatt og ufarbar på vinterstid.
Grunneiers rett til å stenge snarveien er avklart med Asker kommune.
Det ble sendt ut informasjon til beboere om iverksetting av stengning. Med bakgrunn i henvendelser styret mottok som reaksjon på planlagt stegning ble det vedtatt å legge frem saken på sameiermøtet 23. april 2013.

14. Styremøter:

I tillegg til ordinært sameiemøte den 27. mars 2012 er det avholdt i alt 12 styremøter, samt et informasjonsmøte 10. april 2013.

15. Likestilling:

Styret består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Varamedlemmer består av 1 kvinne og 1 mann. 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 tas hensyn til så langt det er mulig ved valg av kandidater.

16. Overdragelser:

Det er i perioden godkjent 4 overdragelser av leiligheter i sameiet.

17. 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 tak-viftene. Defekt vifte ble skiftet ut.

Schindler har foretatt årlig service og nødvendig utbedring på alle heisene. Heissjakten i nr. 11 er utbedret med hensyn på støyplager.

Schneider Electric har foretatt årlig service på brannvarslingsanlegget.

Brannalarm / test øvelsen ble avholdt 9. juli 2012. Alt fungerte tilfredsstillende.

Gravco utførte vedlikeholdsspyling av avløpsledninger i alle leiligheter høsten 2012.

AB Solutions Oslo AS har foretatt skuring / boning av belegg i gang og trapper. Samt støvfjerning av gelender, rengjøring av vegger i trappegang.

Søppelskur utenfor hus 2 og 3 er malt.

Det er gjennomført tilstandsanalyser av betong i garasjer og terrasser.

18. Dugnad / dugnadskomité:

Dugnadene ble avholdt 28. april og 22. september 2012.

Alle garasjer (unntatt gjestegarasje) ble grundig rengjort 27., 28. og 29. april 2012.

Årlig vask av alle garasjene anbefales, og ansees som forebyggende vedlikehold.

19. Nærmiljø:

Styret finner det riktig å fortsette med å støtte lokale tiltak og har i regnskapsåret 2012 støttet følgende:

- Heggedal Vel kr. 500,- årlig.
- Heggedalsposten kr. 500,- årlig. (www.heggedalsposten.no)
- Trafikksikkerhetsforening. Årskontingent kr. 250,-.

20. Garasjeanlegg / Parkering:

Sameiet disponerer 11 ekstra parkeringsplasser i garasjeanlegget. Dersom det er behov for ekstra parkeringsplass, kontakt styret.
Plassene leies ut for kr 300,- pr måned, minimum leietid er 6 måneder.

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

21. Avfallshåndtering:

I 2011 foretok Asker kommune omlegging av renovasjonssystemene i kommunen. Sameiet utvidet med 2 containere som ble plassert ved gangveien mellom blokk 1 og 2. (Nedgravd lukket system som også skal hindre plagsom lukt)

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

Avfallsskurene som er foran husene inneholder 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.

22. Kommende vedlikeholds-/ utbedringsprosjekter:

Boligsameiets styre engasjerte i 2001 ABBLs Tekniske Avdeling for å gjøre befaring hvert 4 år for å vurdere teknisk tilstand av bygningsmassen samt å utarbeide utførlige tilstands-rapporter med opplisting av anbefalt vedlikehold og reparasjoner.

ABBLs første rapport fra 2004 anbefalte å anlegge hulkiler mellom gulv og vegger samt påføre spesielt belegg/maling for å hindre inntrenging av saltholdig vann på nedre del av veggene. Belegget kalles for karbonatiseringshemmende maling.

Korrosjonsskadene ble synlige allerede i 2004. Fra da av og fram til 2008 ble avskallinger av betong på nedre del av bæreveggene og fasadeveggene påført ny mørtel etter hvert som skadene oppstod. Dette arbeidet ble utført delvis av Selvaagbygg AS og i regi av boligsameiet.

ABBLs Tekniske Avdeling foretok sin andre befaring 15. sep. 2009. ABBLs Tekniske Avdeling konkluderte med at skadene nå var blitt så omfattende at de anbefalte en grundig kontroll av et sakkyndig firma.

Det er på sin plass å nevne at hvis sameiet ikke foretar den beskrevne rehabilitering nå, sier anerkjente spesialister om betong- og rustskader at det bare er et spørsmål om tid før skadene er så store at vesentlig dyrere reparasjoner eller nybygg må gjøres. Det verste scenario er at betongen sprekker opp og faller av på vegger pga rustende armering, og betonggulvet kan kollapse helt eller delvis.
Det refereres til tilsvarende type bygninger, og statistisk kan tidsrommet fra de første synlige rustskader oppdages til at riving og oppbygging må gjennomføres være så kort som 15 år.

En teknisk befaring ble foretatt 3. nov. 2009 sammen med rehabiliteringsfirmaet Vedlikehold Service AS for å få tilbud på reparasjon av skadene på bæresøyler/vegger og fasadevegg vest, samt lage ekstra drenering med hulkiler på fasadeveggen. Tilbud ble mottatt 19. nov. 2009, og arbeidet ble utført våren 2010.

Consolvo AS, (tidligere Vedlikehold Service AS) fortsatte diverse reparasjonsarbeider med drenering, maling og betongarbeider som ble avsluttet i 2011.
Dette firmaet informerte styret i oktober 2011 om betenkelige korrosjonskader på vertikale betongvegger og -brystninger på vestfasaden. I tillegg ble det påvist riss og sprekker i betongdekket i blokk 1 nord. Firmaet anbefalte sterkt at det skulle tas kloridprøver av vegger og gulv, for å avdekke eventuelle, skjulte alvorlige korrosjonsskader på armeringen.

Styret og ABBL Teknisk Avdeling ga et slikt oppdrag til Ødegård & Lund i nov. 2011.
Prøvetaking ble gjort, og en ferdig rapport sammen med et kostnadsoverslag ble gitt til det daværende styret i mars 2012. Rapporten levnet ingen tvil om at det måtte tas seriøse grep for å stoppe nedbrytingen av betongen i vegger, garasjegulv og brystinger. Korrosjonsskadene og sprekker i vegger og gulv skyldes inntrenging av saltholdig vann som trekkes inn med biler hver vinter.

Kostnadsoverslaget fra Ødegård & Lund lød på kr. 4.65 mill inkl. mva. Kostnad til Prosjektadministrasjon, prosjektledelse, prosjektering og kontrahering, oppfølging av arbeidene og HMS var ikke med i dette beløpet.

Nåværende styre ønsket ikke å starte en kostbar og omfattende rehabilitering uten evaluering fra en sakkyndig og uavhengig aktør om påstått skadeomfang og kostnad.
Derfor engasjerte styret firmaet OBOS Prosjekt AS (OPAS) som er spesialister innen rehabilitering av betong til en slik evaluering.
OPAS gjennomførte kontrollmålinger og befaring i mai 2012 og leverte en rapport i juni 2012 sammen med et kostnadsoverslag som inkluderte samtlige nødvendige og pålagte aktiviteter for denne type rehabilitering.
Kostnadsoverslaget har et budsjett på kr. 4.70 mill, inklusive mva.

Rapportene fra Ødegård & Lund og OPAS er sammenfallende i vurderingen av skadene, og begge aktører anbefaler sterkt å foreta en rehabilitering som innebærer at betongkonstruksjonen beskyttes katodisk, dvs. at alt av armeringsjern skal påføres en svak spenning og at gulv og nedre del på bærevegger beskyttes med karbonatiseringshemmende maling. Garasjegulvet i blokk 1 nord skal i tillegg beskyttes med egnet vanntett slitebelegg.
Etter dette har styret sendt ut prisforespørsel til tre firmaer som er bedt om å gi pris på utarbeidelse av anbudsdokumenter til frittstående entreprenører for rehabiliteringsarbeidet. Tilbud er mottatt fra samtlige, og styret har innstilt OPAS til å gjøre dette oppdraget.

Tiden går, og det er realistisk å regne med at den endelige kostnaden for rehabiliteringen vil komme opp i ca kr. 5,3 mill inkl. mva innen styret og boligsameiet får gitt sitt mandat til en oppstart av rehabiliteringen.

Begrenset tilstandsundersøkelse av terrasser i armert betong:
Styret mottok sommeren 2012 tilstandsanalyse fra Ødegård og Lund AS. I rapporten fremkommer det at betongkonstruksjonene ikke er generelt utsatt for armeringskorrosjon på grunn av høyt kloridinnhold eller dyp karbonatisering. Dog kan det lokalt i forkant av skillevegger være behov for CO2 bremsende maling.
Enkelte terrassehimlingene har mye malingsavflassing. Dette vil styret undersøke nærmere, men er for tiden ikke prioritert.

Videre plan for lekeplasser / uteplass:
Lekeplassen utenfor nr. 11. Styret ønsker å sette i stand en mindre sandkasse som erstatning for den som er der i dag (dette også for å redusere problemet med katter som gjør fra seg). Innkjøp av et par rasteplassbord. Plassen er solrik, og med noen enkle / rimelige grep kan det bli ett hyggelig møtested for Åmotlia egne beboere.

23. Fellesutgifter:
Fellesutgiftene er i dag kr. 2.800,- / kr. 1.400,- pr. måned.

Styret foreslår å øke fellesutgiftene fra 1.juli d.å. med kr. 1.200,- / kr. 600,- pr. måned.
Fellesutgifter vil da være kr. 4.000,- / kr. 2.000,- pr. måned fra 1. juli 2013.

24. Ungbo:
Formannskapet i Asker kommune oppnevnte i desember 2012 nytt styre i Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker for perioden 2012 – 2015.
Representant for 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.

Dessverre har det vært utfordringer med støy og forstyrrelser fra noen av leietakerne av leilighetene, noe som har vært til plage for øvrige beboere.

Året 2012 begynte med fortsatt uro fra Ungboleilighet. Vaktselskap NOKAS måtte engasjeres en hel måned fra 20. januar 2012.
Leietaker som forårsaket uroen er flyttet, resten av året har vært rolig.

Asker kommune boligforvaltningen:
Asker kommune boligforvaltningen eier 2 leiligheter, henholdsvis i nr. 1 og nr. 3. Leilighetene i Åmotlia har heis fra garasjeplan, opp til hver etasje og er derfor tiltenkt personer med lettere funksjonshemming.

25. Diverse:
Sameiet er fra 1. januar 2013 medlem av Huseiernes Landsforbund.
Medlemskapet koster kr. 1.400,- årlig.

Styret har jobbet med at alle postkasser og ringetablåer skal være korrekte i henhold til vedtatt standard.

Styret oppfordrer stiftelsen for ungbo til å sørge for at deres leietakere for postkasseskilt og ringetablå med navn på når ny leietaker flytter inn.

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

Heggedal, 14. mars 2013

Unni Tangen
Styreleder

Øystein Johansen
Nestleder

Arne Seines
Økonomiansvarlig

Wenche Alten
Styremedlem

Kirsti W. Brønner
Styremedlem