

Nyhetsbrev august 2013

1. Gjennomgang og innføring i styrearbeid

Det nye styret har deltatt på kurs hos OBOS knyttet til styrebehandling, fakturabehandling mv. Videre har styret ryddet opp i gamle dokumenter og reforhandlet gamle avtaler.

2. Branninspeksjon

Den 7. mai 2013 ble det gjennomført tilsyn av fyringsanlegget i AS Trudvang. Slik runde gjennomføres hvert 5 år av Oslo Brann og redningsetat. Etter tilsynet har AS Trudvang mottatt rapport hvor det påpekes feil og mangler som ble funnet.

Alle askjeeiere skal ha motatt en rapport hvor disse feil og mangler fremkommer i sin egen boenhetver enkelt leilighet. Av rapporten fremkommer det at en rekke leiligheter mangler brannslukkingsapparat. **Styret ber om at alle askjeeiere så raskt som mulig anskaffer slikt brannslukkingsapparat.** I rapporten fra brann- og redningsetaten heter det at pulverapparat skal kontrolleres av godkjent kontrollør hvert 5 år, og til service eller utskiftning etter 10 år. Skumapparat skal til service eller skiftes ut hvert 5 år.

Brann- og redningsetaten påla selskapet videre å sørge for at det ble utarbeidet en tilstandsrapport for alle skorsteiner gjennom videokontroll. Styret engasjerte et firma til å gjennomføre dette, og dette ble foretatt 12. august 2012. I løpet av uke 33 vil vi motta en rapport fra kontrollen. Dersom videokontrollen avdekker vesentlig feil eller mangler ved skorsteinene, må ikke fyringsanleggene hvor dette avdekkes, brukes før feil/mangel er utbedret. Styret tar sikte på å ha dette kartlagt ferdig i løpet av høsten. Informasjon vil henges opp på tavlene.

Brann- og redningsetaten påpekt videre at det rundt feie- og sotlukene på loft og kjeller var dårlig mørtel og løse teglstein. Dette tar styret initiativ til å utbedre, men avventer resultater fra videokontrollen.

Sameiet er videre pålagt å utarbeide tilstandsrapport for hele fyringsanlegget innen september 2013. Styret har bestilt slik rapport av ekstern leverandør for gjennomgang i august/september.

3. Dugnad

I mai ble det gjennomført dugnad i sameiet. Alle innvendige fellesarealer (oppganger, loft, kjellere) ble ryddet og kostet, og alle private gjenstander i fellesarealene ble kastet. Utvendige arealer ble ryddet og rensket, alle blomsterbed ble ryddet og nye planter ble plantet, sand i lekeområder ble raket opp, klipping av busker og trær mv. Det ble innleid to containere med anledning for beboere til å kaste private ting, samt gjenstander som stod på fellesarealene på loft og i kjeller.

Bebore som ikke deltok på dugnaden har motatt et gebyr på kr. 300,-. Bakgrunnen er at aksjelaget ved manglende frivillighet måtte leid inn ekstern hjelp dersom askjeeiere ikke deltar på dugnaden frivillig. Dette ville utgjort en betydelig større kostand for aksjelaget. Det ble følgelig avgjort at frivillig arbeid skal belønnes.

Styret har besluttet at alle aksjeeiere for 2014 vil bli fakturert 300 kr årlig for å dekke dugnadsarbeid (kr. 25, pr måned). Aksjeeiere som deltar på dugnaden vil imidlertid få en godtgjørelse for dette pålydene kr. 300, og dermed få tilbakebetalt kostnaden.

4. Reparasjoner og vedlikehold

Så langt i 2013 har styret gjennomført en reparasjon på enkelte rør, byttet et takvindu, reparert takrenner samt del av taket som hadde begynt å ta inn vann. For et større arbeid har Styret innhentet tilbud og arbeid vil bli igangsatt for ytterligere utbedring av skadene i løpet av høsten 2013.

Styret har besluttet å erstatte store deler av sanden med fallmatter, dette gjelder under huskene og rundt vippeleken. Sandkassen beholdes og øvrig område dekkes av gress. Fallmatter vil gjøre det renere og lettere å vedlikeholde lekeplassen, samt at kostnaden over tid vil være lavere da støtsanden er dyr og må byttes ofte. Dette prosjektet vil bli igangsatt i løpet av september måned. Sanden i sandkassen vil bli byttet når dette arbeidet er ferdigstilt.

Styret mottok i våres forespørsel fra aksjeeier om å anlegge hekk rundt hele gården. Styret har avslått søknaden på bakgrunn av gårdens økonomi.

Styret har mottatt informasjon om flere vannskader i aksjeleiligheter første halvår. Vi minner om at alle vannskader må meldes til OBOS Forsikring. Gjensidig vil på vegne av OBOS foreta befarings- og innsette nødvendige tiltak dersom skaden dekkes av forsikringen. Det vil deretter bli utarbeidet rapport som avgjør årsak og ansvar. Styret avgjør deretter hvorvidt AS Trudvang eller aksjeeier må dekke egenandelen eller andre kostnader dersom skaden ikke dekkes av forsikringen. Selvforskyldte skader må dekkes av aksjeeiere selv eller dennes forsikringselskap (gjennom innboforsikring). Styret minner om at hovedregelen er at alle rør fra den enkelte aksjeleilighet og frem til soilrørene/rørstammen er den enkelte aksjeeiers ansvar. Soilstamme samt felles rør er som utgangspunkt sameiets ansvar.

5. Avtaler

Styret har gjennomgått alle sameiets avtaler knyttet til tv/internett, strøm, trappevask, skadedyrkontroll, forsikring mv.

Sameiet har etter gjennomgangen vedtatt å avslutte kontrakten knyttet til trappevask da det har innkommet mange klager på denne. Nytt firma vil starte 1. oktober 2013.

6. Utleie

AS Trudvang er et aksjeboligselskap med egne vedtekter. I vedtektene fremkommer det at leiligheter ikke kan fremleies uten styrets samtykke. Bakgrunnen er at styret skal ha kontroll på hvilke beboere som bor her samt at aksjeleiligheter ikke kan kjøpes kun for utleie. Styret kan begjære en aksjeleilighet tvangssolgt i medhold av borettslagsloven og vedtektene ved overtredelse av reglene.

Vi gjentar derfor oppfordringen om at alle aksjeeiere som leier ut sine leiligheter sender søknad til styret. Styret godkjenner de aller fleste søknader om utleie. Søknadskjema ligger på AS Trudvang sine nettsider og sendes til styrets e-postadresse.

Tidligere har søknader blitt sendt OBOS. OBOS har imidlertid krevet et gebyr pålydene kr. 1.204 for dette. Styret har derfor besluttet at søknader sendes direkte til styret og at styret håndterer dette selv fra nå.

7. Økonomi og Felleskostnader

Felleskostandene i AS Trudvang ble oppjustert med virkning fra juli 2013. Bakgrunnen for aksjelagets lån som ble opptatt i forbindelse med oppussingen i 2009 skal nedbetales fra juli 2014. På bakgrunn av dette vil felleskostandene øke ytterligere 5 % fra januar 2014. Med en slik månedlig økning vil det ikke være behov for ytterligere innbetaling fra beboerne knyttet til nedbetaling av lånet.

Aksjelagets økonomi er p.t. positiv. Tallen pr. 31.7 ser slik ut:

	Regnskap 13	Budsjett 13	Regnskap 2012
DRIFTSINNTEKTER:			
▶ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 052 278	2 067 198	2 931 114
▶ ANDRE INNTEKTER	27 300	10 000	13 201
SUM INNTEKTER	2 079 578	2 077 198	2 944 315
DRIFTSKOSTNADER:			
▶ PERSONALKOSTNADER	21 296	20 667	24 949
▶ STYREHONORAR	100 000	100 000	100 000
▶ REVISJONSHONORAR	5 844	0	8 519
▶ FORRETNINGSFØRERHONORAR	93 978	94 500	121 615
▶ KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	12 199	6 667	7 770
▶ DRIFT OG VEDLIKEHOLD	36 151	136 667	331 190
▶ FORSIKRINGER	314 598	314 000	290 739
▶ KOMMUNALE AVGIFTER	291 294	288 750	366 428
▶ ENERGI / FYRING	24 416	40 000	50 294
▶ KABEL/TV-ANLEGG	180 697	356 000	338 594
▶ ANDRE DRIFTSKOSTNADER	127 973	145 833	220 985
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 208 445	1 503 083	1 861 083
DRIFTSRESULTAT:	871 133	574 115	1 083 231
FINANSINNTÉKT/KOSTNAD			
▶ FINANSINNTÉKTER	45 686	0	56 965
▶ FINANSKOSTNADER	436 142	495 912	757 552
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-390 456	-495 912	-700 587
RESULTAT	480 677	78 203	382 644

8. Boder

Styret har nå utarbeidet en liste over hvilke boder som tilhører de ulike leilighetene i gården. Listen vil bli lagt ut på AS Trudvang sine nettsider så snart dette lar seg gjøre. Om det er noen som fortsatt ikke har fått tildelt bod, gi beskjed om dette snarest eller kontakt vaktmester.

Med Vennlig Hilsen

Styret i AS Trudvang