

Advokatene
MØRDRE, SKOGRAND, WEISS-ANDERSEN jr.
i kontorfellesskap
M.N.A.

Billingstadsletta, 1. mars 1994

Til styret i Boligsameiet Frydendal Søndre.

Gnr. 14, bnr. 5, Asker - fellesareal/landbruksareal.

Asker kommune har i skriv til Boligsameiet Frydendal Søndre datert 18.10.93 bedt sameiet medvirke til at deler av gnr. 14, bnr. 5, benevnt henholdsvis fellesarealet (F) og landbruksarealet (A), blir skilt ut og overført de to øvrige sameiene med ideelle 1/3-deler samt at landbruksarealet tilbakeskjøtes kommunen. Bakgrunnen for kommunens anmodning skyldes det faktum at kommunen i sin tid ved en feil ikke sørget for at dette ble gjort før gnr. 14, bnr. 5 ble tilskjøtet våre sameiere.

Undertegnede er av styret blitt bedt om å foreta en juridisk vurdering av saken samt utarbeide et notat for fremleggelse i årsmøtet våren 1994.

I anledning saken har det vært nødvendig å gjennomgå alle tilgjengelige dokumenter. Videre har det vært rettet diverse henvendelser til Asker kommune samt at der er avholdt møter med kommunen.

Med bakgrunn i det tilgjengelige saksmateriell vil jeg få opplyse følgende:

Reguleringsplanene.

Reguleringsbestemmelsene for Frydendal ble vedtatt av Asker kommunestyre 8. mars 1983 og senere stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 17. juni samme år.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser og omfatter for så vidt gjelder vårt sameie et område benevnt I - boligområde, et område benevnt F - fellesareal og endelig et område benevnt A - landbruksareal. Reguleringsplanen gir av naturlige grunner ingen signaler om eierforholdet til de nevnte arealer, men fastslår i § 4 at felt A er regulert til landbruk.

Til Asker bygningsråds møte den 25.10.88 fremlegger regulerings sjefen et omreguleringsforslag for del av gnr. 14, bnr. 5, Frydendal, fra fellesareal til almennyttig formål - barnehage. Som vedlegg til omreguleringsforslaget fremlegges:

ADRESSE:
Billingstadsletta 22
POSTADRESSE:
Boks 25, 1361 Billingstad

TELEFON:
66 84 69 60
TELEFAX:
66 98 26 81

Adv. Anders Mordre
Adv. Sverre Olav Skogrand
Adv. Kjell Weiss-Andersen jr.

BANKGIRO:
6217.05.01603
4420.08.53927
9680.05.08441

Referat fra møte i Boligsameiet Frydendal Søndre av 07.10.87, referat fra møte i Nordre Frydendal Huseierforening av 26.10.87 samt referat fra møte i Østre Frydendal Huseierforening av 11.11.87.

De vedtak som ble fattet i disse møtene var:

Boligsameiet Frydendal Søndre:

"Jeg er villig til å avstå tiltenkt areal til barnehage under forutsetning av at Frydendals beboere har fortrinnsrett ved tildeling av plasser."

Nordre Frydendal Husleierforening:

"Nordre Frydendal Huseierforening avstår fellesareal som er merket i vedlegg 1 til barnehagebygging fra Nordre og Østre Frydendal Huseierforening og fra Søndre Frydendal Boligsameie. Huseierforeningens beboere har fortrinnsrett ved tildeling av barnehageplasser."

Østre Frydendal Huseierforening:

"Styret konstaterte flertall for avsetting av fellesareal til barnehageprosjekt."

Omreguleringsplanen til barnehage ble vedtatt og barnehagen er et faktum.

Eierforholdet til gnr. 14, bnr. 5 - kommunens innstilling.

Etter det offisielle målebrev mottatt fra Asker kommune, Oppmålingsvesenet, omfatter gnr. 14, bnr. 5 samtlige arealer benevnte A - F og I. Den formelle hjemmel til hele arealet tilhører sameierne i Boligsameiet Frydendal Søndre. Selve arealet utgjør imidlertid en enhet idet grunnen ifølge lov om eierseksjoner (§ 6) ikke kan seksjoneres.

Ifølge Asker kommune, finansrådmannen, oppsto feilen ved en inkurie (arbeidsuhell) da kommunen ikke sørget for korrekt fradeling av boligområdet og fellesarealet før seksjonering og overskjøting fant sted. Dette fikk som konsekvens at vårt sameie formelt ble eier av både fellesarealet, landbruksarealet og boligarealet. Det ligger i sakens natur, mener kommunen, at det vil virke noe merkelig at et sameie skulle overta et område som var regulert til landbruksformål. Kommunen hevder videre at verdien av landbruksarealet heller ikke var kalkulert inn i kjøpesummen for den enkelte boligseksjon.

Når det gjelder fellesarealet skriver daværende forretningsfører i Asker Boligbyggelag AL den 28.09.87 til Østre Frydendal Huseierforening, Nordre Frydendal Huseierforening og Boligsameiet Frydendal Søndre følgende:

"Vedr.: Eierforhold - disposisjonsrett til fellesareal av

gnr. 14, bnr. 5, Asker.

Vedlagt følger et kart utarbeidet av oppmålingsvesenet på oppfordring av ABBL.

Kartet viser de ytre grenser for områdene for de 3 eierlag på Frydendal.

Reguleringsplanens intensjon var at begge rekkehusfeltene skulle disponere fellesarealene innenfor feltenes egne grenser, men at alle 3 lag skulle disponere fellesarealene på blokkområdet (14/5).

Dette er formelt ordnet ved at det i skjøtene for alle eiere til seksjoner i blokkene er tatt inn slik ordlyd:

"Medlemmer av Boligsameiet Frydendal Søndre, Huseierforeningen Frydendal Østre og Huseierforeningen Frydendal Nordre har samme rett til å benytte de regulerte fellesarealer."

Det kan således ikke herske noen tvil om at samtlige 3 lag står likt når det gjelder retten til å disponere det areal som er påtenkt som tomt for barnehage."

Areal-størrelse.

Etter anmodning fra undertegnede har Oppmålingsvesenet i Asker foretatt oppmåling av landbruksarealet og fellesarealet. Størrelsene utgjør henholdsvis ca. 5,6 da og 3,9 da. Av fellesarealet utgjør barnehagetomten ca. 2,4 da slik at rest fellesareal da skulle utgjøre 1,5 da. Legger man landbruksverdi til grunn vil landbruksarealets verdi etter en m²-pris på kr. 18,- pr. m² utgjøre kr. 100.800,-. (kr. 18,- pr. m² er fastsatt ved ekspropriasjonsskjønn - grunnverv for gjennomføring av reguleringsplan for gang/sykkelvei langs Semsveien i Asker, avhjemlet 03.06.93.)

Asker kommune har klart tilkjennegitt at den ikke akter å betale noe for at tilbakeskjøting skal finne sted, men har sagt seg villig til å dekke alle utgifter i anledning fradelingen og tilbakeskjøtingen.

Endring av reguleringsplan - landbruksarealet.

Det er fra sameierhold blitt hevdet at en ved tilbakeskjøting til kommunen vil kunne oppleve at landbruksarealet blir omregulert for eksempel til boligbebyggelse. På oppfordring har finansrådmannen i brev av 25.02.94 til undertegnede bekreftet "at det for tiden ikke foreligger planer om omregulering av det regulerte landbruksarealet."

Imidlertid er det slik at kommunen ikke kan binde opp fremtidige kommunestyre om at omregulering ikke kan eller skal finne sted.

Som det muligens vil være kjent for sameierne kan enhver få fremlagt og godkjent en reguleringsplan uten at man har eiendomsrett til området som søkes regulert. Eierforholdet skulle således være uten betydning reguleringsmessig. Finner kommunen det riktig så omregulerer den området. Har den ikke eiendomsrett, skaffer den seg dette ved å ekspropriere området.

Ifølge kommuneplanen for Asker 1989-2000 ligger landbruksarealet i grensen mot vest til annet landbruksområde.

Forretningsførers innstilling.

Det vil etter forretningsførers forståelse av saken kunne dokumenteres/bevises at det i anledning overskjøtingen til sameierne har funnet sted en saksbehandlingsfeil fra kommunens side.

Feil ved saksbehandlingen gir ikke automatisk sameierne noen eiendomsrett til hele gnr. 14, bnr. 5.

Med bakgrunn i intensjonene ved reguleringsplanene samt annen dokumentasjon vil jeg anta at Asker kommune vil få medhold om tilbakeskjøting av landbruksarealet dersom saken blir bragt inn for retten til avgjørelse.

Når det gjelder fellesarealet, herunder det areal som er regulert til barnehagebegyggelsen og omkringliggende område, vil jeg anbefale at eiendomsretten til arealet blir som forutsatt tillagt Nordre Frydendal Huseierforening, Østre Frydendal Huseierforening og Boligsameiet Frydendal Søndre med en ideell 1/3-del til hver.

*

Overensstemmende hermed vil jeg foreslå for styret at det fremmer følgende forslag til årsmøtet 21. mars 1994:

1. Årsmøtet vedtar at areal i reguleringsplan betegnet "Landbruksareal - felt A", med antatt størrelse ca. 5,6 da. fradeles gnr. 14, bnr. 5 i Asker og tilbakeskjøtes Asker kommune.
2. Årsmøtet vedtar at areal i reguleringsplan betegnet "Fellesareal - felt F" med antatt størrelse 3,9 da inkluderende areal regulert og bebygget til barnehage tilskjøtes Nordre Frydendal Huseierforening, Østre Frydendal Huseierforening og Boligsameiet Frydendal Søndre, ved dets eiere, med en ideell 1/3-del til hver huseierforening/sameie.
3. Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide samt underskrive samtlige dokumenter som er nødvendige for gjennomføring av de under punkt 1 og 2 nevnte vedtak.
4. Det forutsettes at alle omkostninger i anledning forannevnte dekkes av Asker kommune.

Brakesull

BOLIGSMEIET FRYDENDAL SØNDRE.

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

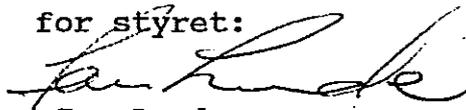
mandag 21. mars 1994 kl. ²⁰19,00 på Askertun.

Saksliste:

- ✓ 1. Konstituering:
- a) Godkjennelse av innkallelsen.
 - b) Godkjenning av den oppsatte dagsorden.
 - c) Godkjenning av fullmakter. 14 + 15
 - d) Valg av møteleder.
 - e) Valg av referent. *for. f. om*
 - f) Valg av to sameiere til å underskrive protokollen.
- ✓ 2. Styrets årsberetning for 1993, jfr. vedlegg.
- ✓ 3. Regnskap og revisjonsberetning for 1993, jfr. vedlegg.
- ✓ 4. Budsjett for 1994 - herunder honorar til styret, jfr. vedlegg.
- ✓ 5. Gnr. 14, bnr. 5 - fellesareal / jordbruksareal.
Innstilling fra forretningsfører til løsning av saken følger vedlagt.
- ✓ 6. Barnehagesaken - avtale mellom sameiet / huseierforeningene og barnehagen.
Forslag til avtale m/følgelbrev følger vedlagt.
7. Innkomne forslag:
- a) Endring av husordensreglene: pkt. 10, 1. ledd siste setning endres til:
"Vis hensyn med hamring og bor ikke i veggene etter kl. 20.00 på hverdager og ikke på søn- og helligdager."
 - ✓ b) Vaktmesterinstruks.
Utkast til ny vaktmesterinstruks, jfr. vedlegg.
 - ✓ c) Bom/selvlukkende bom.
Forslag fra Camilla Tronstad, jfr. vedlegg.
8. Valg.
- ✓ a) Styreleder.
 - ✓ b) 4 styremedlemmer + 2 varamedlemmer.
 - ✓ c) Valgkomité. *fra østl. styre /*
 - d) Revisor. *Arvid's revisor*

Asker, den 7. mars 1994.

for styret:


Jan Lunde
leder

Vedlegg:

- Årsberetning.
- Regnskap 1993 med revisjonsberetning.
- Budsjett 1994.
- Innstilling fra forretningsfører vedrørende felles-areal/jordbruksareal.
- Avtale mellom sameiet/huseierforeningene og barnehagen.
- Utkast til vaktmesterinstruks.
- Forslag om selvlukkende bom.
- Valgkomiteens innstilling.
- Skriv av 07.03.94 fra Steinar Johansen og Henrik Meyer.

Styrets årsberetning:

1993/94

Styret har hatt følgende sammensetning:

Jan Lunde, leder
Nina Skarholm
Henning Karlsen
Kari Storm

Lars Ytterbø
Frøydis Arnesen, vararep.
Helen von Krogh, vararep.

Styret har hatt 1 møte pr. måned gjennom perioden. I løpet av perioden har vi hengt opp informasjonsbulletiner på oppslagstavlene, for å informere om saker behandlet av styret. Av saker til behandling i perioden vil vi her nevne følgende:

- Inspeksjon av luftkanaler i blokkene. Konklusjonen fra inspeksjonsfirmaet er at rensing er påkrevd. På budsjettet for 1994 har vi satt av midler til dette.
- Vasking av blokkene. Alle blokkene ble vasket i sommer, under dette arbeidet oppdaget vi at det også var nødvendig å beise blokkene på nytt.
- Beisingen ble foretatt på dugnad, slik at vi hadde 2 dugnader i løpet av året. Vi vil med dette takke alle for fin innsats på dugnadene.
- Vi har innhentet tilbud på kabel-TV anlegg fra Scan-Net, for montering lokalt her hos oss. Scan-Net skulle stå som driftsansvarlig for et evt. anlegg. Et lokalt anlegg hos oss, betyr at vi kan velge selv hvilke kanaler vi vil abonnere på. Prisen for et slikt anlegg ligger litt under det som Norkabel forlanger. Det viser seg imidlertid at vi fremdeles klarer å betale "gammel" pris for TV-signalene fra Norkabel, slik at vi velger å gjøre det fremfor å inngå nye avtaler med Scan-Net eller Norkabel. Som kjent prøver Norkabel å få oss til å gå inn på ny avtale med dem (med høyere pris enn hva vi betaler idag).
- På ettersommeren gikk 2 lekapparater istykker. Vi bestilte da erstatning for disse + en vippe. Desverre viste det seg at firmaet vi bestilte fra ikke kunne levere. Dette likk vi vite i november, først etter flere purringer, slik at det da var for sent å bestille nye for levering før vinteren.
- I løpet av perioden har det blitt utarbeidet en vaktmesterinstruks.
- Vi har fått ferdig et forslag til avtale med barnehagen og de øvrige huseierforeningene på Frydendal. Denne legges frem på årsmøtet.
- Allerede i forrige styreperiode ble det undersøkt muligheten for å kjøpe rimeligere strøm fra forskjellig hold. Dette har nåværende styre jobbet videre med, og har således undertegnet avtale med Asker E-verk, som gir oss en god løsning. (Det henvises til årsmøtet for ytterligere informasjon om avtalen).
- En periode i vinter hadde vi en avtale med barnehagen om leveranse av vaktmesterjeneste til b.hagen. Denne har ikke blitt fornyet.

- Som mange kjenner til har beboerne på Frydendal gård sin årlige sommerfest. Det er prisverdig at det henges opp "nabovarsel" om dette. Men da dette "nabovarselet" i sommer kom opp kun et par dager før festen skulle være, fant vi det riktig å bemerke, i brev form, at vi satte pris på nabovarsel, men at det godt kunne komme noen dager før. Slik at man kunne ta forholdsregler i tide.
- Selvaagbygg har vært på inspeksjon ang. betongskader. De kommer tilbake etter at snøen har gått for å kunne inspisere grundigere. I løpet av våren/sommeren må vi sette igang utbedringsarbeider på dette. Samt at betongen må males på alle blokkene.
- Den 1.1.94 fikk vi ny forretningsfører. Bakgrunnen for dette var misnøye med den gamle forretningsfører, spesielt m.h.p. oppfølging av regnskap mot budsjett.
- Vi har tatt initiativ til et møte mellom styret, flyktninger og flyktningekontoret, for å avklare endel misnøye med flyktningebarn spesielt. Dette møtet var positivt, og styret fant et slikt møte veldig nyttig.

bedre
hvordan?

Jens Lunde

Nina Skarholm

Hemming & Kasper

Dav Jetterbo

BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

Balanse pr. 31/12-93

Noter	31-12-92	31-12-93
	473 274,31	631 676,01
	12 816,00	15 642,00
8	765,00	315,00
SUM OMLØPSMIDLER/EIENDELER	486 855,31	647 633,01
9	427 980,00	422 420,00
10	12 667,00	6 334,00
SUM ANLEGGSMIDLER	440 647,00	428 754,00
SUM EIENDELER	927 502,31	1 076 387,01
	2 816,00	1 414,00
11	182 920,92	246 460,00
SUM KORTSIKTIG GJELD	185 736,92	247 874,00
12	275 220,00	269 660,00
EGENKAPITAL	152 760,00	152 760,00
SUM LANGSIKTIG GJELD	427 980,00	422 420,00
AVSATT VEDL.H. VAKTM.LEIEL.	3 510,00	3 510,00
DISP.FOND 1/1	230 375,79	310 275,39
ÅRETS OVERSKUDD/UNDERSKUDD	79 899,60	92 307,62
SUM EGENKAPITAL	310 275,39	402 583,01
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	927 502,31	1 076 387,01

ASKER. 31.DESEMBER 1993
26.JANUAR 1994

STYRET I BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

Noter til regnskapet for 1993

Noter

1	Tilbakeført bankgebyr		1 000,00	
	Ref. vaktm.tjenester fra barnehagen		2 035,00	
	Sum	3	035,00	
2	Vaktmester+ vikar		104 791,00	
	Andre lønnskostnader		1 315,00	
	Styrehonorar		15 000,00	
	Div. sosiale kostn.		1 982,30	
	Arbeidsgiveravg.		16 732,00	
	Bilgodtgjørelse		1 501,00	
	Sum	141	321,30	
3	Forretningsførsel		71 500,00	✓
	Revisjon		2 500,00	✓
	Konsulenthonorar		8 043,00	✓
	Sum	82	043,00	
4	Vann/kloakkavgift		168 000,00	
	Renovasjon		69 245,00	
	Forsikring		51 688,00	
	Serviceavtale TV/radio		48 509,00	
	Strømutgifter		198 706,10	
	Sum	536	148,10	
5	Snørydding		0,00	
	Driftskostn. bygg/elektro/VVS		1 420,10	
	Driftskostn. utv./fellesanl.		6 080,00	
	Verktøyt,mat.,kostn.arb.mask.		16 864,59	
	Div. andre kostn.		3 842,64	
	Fellesutg. vaktm.leilighet		9 420,00	
	Sum	37	627,33	
6	Vedlikehold bygg/garasjeporter		21 004,49	
	Vedlikehold VVS		245,50	
	Vedlikehold elektro		1 767,00	
	Sum	23	016,99	
7	Lift		21 411,00	
	Beis m.v. <i>Felthauslinere</i>		31 786,50	
	Sum	53	197,50	
8	Ubetalt brannsikr.utstyr		315,00	
	Sum		315,00	
9	Vaktmesterleilighet	427 980,00		
	-avskrevet i 1993	5 560,00	422 420,00	
10	Gressklippertraktor,kjøpt 1992	12 667,00		
	avskrevet i 1993	6 333,00	6 334,00	
11	Skyldig revisjon		1 500,00	
	Skyldig vann/kloakkavgift		168 000,00	
	Skyldig forsikringspremie		51 688,00	
	Opptjente feriepenger		9 822,00	
	Påløpne styrehonorar		15 000,00	
	Mellomregn. med ABBL		450,00	
	Sum	246	460,00	
12	Lån Husbanken 1/1	275 220,00		
	-avdrag i 1993	-5 560,00	269 660,00	

REG. REVISOR GUNNAR GULLBEKK

SEMSVEIEN 51

1370 ASKER

Til generalforsamlingen i
Boligsameiet Frydendal Søndre

REVISJONSBERETNING FOR 1993

Jeg har revidert årsoppgjøret for Boligsameiet Frydendal Søndre for 1993. Årsoppgjøret som består av årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter, er avgitt av sameiets styre.

Min oppgave er å granske sameiets årsoppgjør, regnskaper og behandlingen av dets anliggender forøvrig.

Jeg har utført revisjonen i henhold til gjeldende lover, forskrifter og god revisjonsskikk. Jeg har gjennomført de revisjonshandlinger som jeg har ansett som nødvendige for å bekrefte at årsoppgjøret ikke inneholder vesentlige feil eller mangler. I samsvar med god revisjonsskikk har jeg kontrollert utvalgte deler av grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, de skjønsmessige vurderinger som er foretatt av ledelsen, samt innholdet og presentasjon av årsoppgjøret. I den grad det følger av god revisjonsskikk har jeg gjennomgått sameiets formuesforvaltning og interne kontroll.

Etter min mening er årsoppgjøret, som viser et årsoverskudd kr. 92.307,-gjort opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Asker, den 22.02.1994



.....
G. Gullbekk.

Registrert revisor, revisornr. 962820093

RESULTATREGNSKAP FOR 1993

Noter	Regnsk.1992	Budsj.1993	Regnsk.1993	Budsj.1994
-------	-------------	------------	-------------	------------

Inntekter

Innbetaling fra beboerne	883 224,00	917 600	918 888,00	
Andre leieinntekter	56 500,00	60 000	55 000,00	
1 Div. andre inntekter	2 801,00		3 035,00	

Sum driftsinntekter	942 525,00	977 600	976 923,00	
---------------------	------------	---------	------------	--

Utgifter

2 Personalkostnader	119 979,40	150 000	141 321,30	
3 Honorarer	72 250,00	74 000	82 043,00	
4 Faste kostnader	546 022,40	620 500	536 148,10	
5 Driftskostnader	64 998,32	50 000	37 627,33	
6 Vedlikehold	34 240,24	72 000	23 016,99	
Avskrivninger	9 113,00	6 000	11 893,00	

Sum driftskostnader	846 603,36	972 500	832 049,72	
---------------------	------------	---------	------------	--

Driftsresultat	95 921,64	5 100	144 873,28	
----------------	-----------	-------	------------	--

Renteinntekter	30 035,16	26 000	29 521,83	
Renteutgifter	46 057,20	31 000	28 889,99	

Netto finansinnt./utg.	-16 022,04	-5 000	631,84	
------------------------	------------	--------	--------	--

7 Ekstraordinære kostnader			53 197,50	
----------------------------	--	--	-----------	--

ÅRSRESULTAT	79 899,60	100	92 307,62	
-------------	-----------	-----	-----------	--

BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

BUDSJETTFORSLAG 1994

INNTEKTER:

Kostnadsbidrag, økning ca 28%	1.174.500,-
Andre leieinntekter	61.500,-
Renteinntekter	15.000,-
	<u>1.251.000,-</u>

KOSTNADER:

Honorarer, lønn m.m.

Forretningsfører	60.000,-	71.500	
Revisor	4.000,-	2.500	
Styrehonorar	30.000,-		
Vaktmester	115.000,-		
Arbeidsgiveravg.	<u>22.000,-</u>		
			231.000,-

1984 for 157000/150000

Faste driftskostnader.

Vann og kloakkavgift	180.000,-	
Renovasjon	72.000,-	
Forsikring	60.000,-	
Serviceavtale TV/radio	110.000,-	Dyrene service
Strøm	<u>230.000,-</u>	652.000,-

Vedlikehold.

Bygg	122.000,-	
VVS		
Elektrisk		
Uteanlegg	30.000,-	
Garasjer		
Annet	<u>72.000,-</u>	224.000,-

NB lekkasje på tak

Andre driftskostnader.

Porto, tlf. kopiering, rekvisita m.m.	36.000,-	
Husleieservice	11.000,-	Følgelig ABBI selsk.
Gebyrer	3.000,-	
Andre vaktm. kostnader	6.000,-	
Snørydding	<u>20.000,-</u>	76.000,-

Renter/avdrag Husbanken 37.000,-

Avsetning til vedlikeholdsfond 35.000,-

1.255.000,-

7.800

Asker 10.12.93

Til: Alle sameiere

Budsjett 1994

Året nærmer seg slutten, og med det følger det for styrets vedkommende utarbeidelse av budsjett for 1994, sammen med forretningsfører. Budsjettet er nå nesten ferdig, og vi ønsker å gi en informasjon om hovedtrekkene.

Vi har lagt inn endel tunge vedlikeholdsposter for neste år. Som informert tidligere har vi oppdaget skader på betong på enkelte av blokkene. Dette må tas høyde for i neste års budsjett. Vi har også valgt å legge inn rensing av luftkanaler for alle blokkene. Disse postene utgjør de største enkeltpostene, på vedlikeholdssiden.

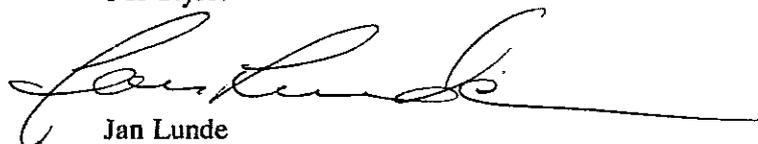
Opp gjennom årene har vi opparbeidet oss et vedlikeholdsfond, som pr. idag utgjør ca. kr. 300.000,-. Dette vedlikeholdsfondet har kommet til ved at vi har hatt overskudd på budsjettene. Først ifjor ble det budsjettert med avsetning til vedlikeholdsfond. Styret føler at vi fremdeles bør ta høyde for avsetning til vedlikeholdsfond i budsjettene.

Av ovennevnte utgiftsposter, i tillegg til økning på endel enkeltposter, vil vi i sum havne på et budsjett som gir en økning i husleige på ca 30%. Dersom vi skulle beholdt det nåværende budsjettnivå, ville vi ganske raskt begynne å spise av vedlikeholdsfondet i et raskere tempo enn ønskelig. Man kan kanskje si at vi har vært for "varsomme" med å øke husleigen opp gjennom årene.

For å følge opp budsjettene er det viktig at man periodevis får avstemt budsjett mot regnskap. Da vi fornyet avtalen med ABBL, i fjor, om videre forretningsførsel, var dette et kjernepunkt fra vår side. Da vi nå har byttet forretningsfører, har dette sammenheng med at vi ikke fikk den oppfølgingen på dette punktet som vi var lovet.

Under utarbeidelse av budsjettet for -94, skulle vi ønske at vi hadde fått mer tilbakemelding fra sameierne på hva dere mener hva som bør gjøres av investeringer/vedlikehold for neste år. Vi inviterer herved alle som måtte ønske det, å komme med innspill/forslag til neste års budsjett. Kontakt da en i styret, enten muntlig eller skriftlig, så vil vi vurdere det seriøst om det kan gå inn i budsjettforslaget for neste år. Vi må ha forslag innen 17. desember.

For Styret



Jan Lunde

HUSK ÅRSMØTE
MANDAG 21.03.94

VÆR MED Å TA AVGJØRELSER
FOR
FELTETS FREMTID

ASKERTUN KL.20.00

Steinar Johansen/Henry Meyer

Åker 21/2-94

Til styret i Frydendal sameie
v/ Jan Lunde

Forslag til saker som ønskes tatt opp på
generalforsamlingen våren '94 av meg og
flere beboere her på Frydendal:

- Bytte ut nåværende bunn med en selvutlekkende bunn,
av hensyn til alle småbarn som leker ute og alle
beboere i t. etc.
- Hvor blir det av lekeapparatene som ble bestilt?
Ønske om fortløpende i saker så de kommer opp
så snart møten er borte

Med vennlig hilsen
Anilla Transtad

BOLIGSAMEIE FRYDENDAL SØNDRE
V/JAN LUNDE
NEDRE FRYDENDAL 102

1370 ASKER

ARSMØTE 21.03.94

Asker 7/3-94

Følgende kandidater stiller til valg på årsmøtet 21/3-94:

Formann:	Steinar Johansen	Nedre Frydendal 104
Styremedlem:	Henry Meyer	Nedre Frydendal 106
	Torfinn Brethun	Nedre Frydendal 98
	Helen von Krogh	Nedre Frydendal 106

Avtale med Frydendal Barnehage.

Om forslag til avtale med Frydendal Barnehage skal behandles på årsmøtet må vel også årsmøtet formelt vedta at de to andre huseierforeningene gis den tidligere tiltenkte bruksretten på sameiets utvendige felles areal.

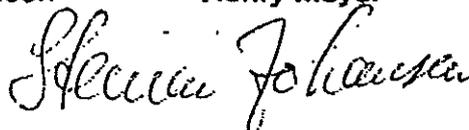
Vidre håper vi styret evt vil legge frem en redgjørelse for årsmøte hvordan Frydendal Barnehage's vedtekter § 10, punkt 4 vil fungere i forhold til evt avtale. I ovenfornevnte punkt heter det: "Dog kan foreldrerådet vedta å sette av et antall plasser til salg til bedrifter o. l."

hilsen



Steinar Johansen

Henry Meyer



kopi: Forretningsfører A Mørdre

Til:
Frydendal Barnehage
Huseierforeningen Frydendal Østre
Huseierforeningen Frydendal Nordre
Boligsameiet Frydendal Søndre

94-02-20

Kopi: Forretningsfører Mørdre / BS Frydendal Søndre

Fra: Boligsameiet Frydendal Søndre v. Henning B. Karlsen

Vedr. Avtale mellom sameiet/huseierforeningene og barnehagen

Vedlagt finnes forslag til avtale mellom de ovennevnte parter. Vedlagt er også kopi av "Lov om barnehager, med forskrifter" for informasjon.

Den vedlagte avtale skal fremlegges på det enkelte sameie / de enkelte huseierforeningers årsmøter for aksept. Avtaleutkastet må vedlegges innkallelsen til årsmøtet.

1. Primært foreslås at de enkelte årsmøter stemmer over avtalen som helhet, med unntak for punktene 2 og 3 som behandles separat.
2. Sekundært kan de enkelte årsmøter stemme over hvert enkelt punkt i avtalen.
3. Dersom årsmøtene ikke kan akseptere avtaleutkastet, eller deler av dette, bes de enkelte årsmøtene å gi sitt nye styre myndighet til å ferdigforhandle avtalen, evt. med føringer.

De enkelte årsmøter bes ta stilling til de to følgende alternativer for punktene 2 og 3:

Pkt. 2

Alternativ 1:

Dersom barnehagen ikke har tilstrekkelig antall søkere innen sameiet eller huseierforeningene til alle ledige plasser, kan barn utenfor sameiet / huseierforeningene tas opp. Disse barna får samme rettigheter i forhold til sin plass som barn i sameiet / huseierforeningene.

Det presiseres at alle søkere innen sameiet / huseierforeningene, så langt praktisk mulig, skal tilbys plass før noen utenifra kan tas opp.

Opptak av eventuelle søsken regnes som opptak utenifra.

Unntak fra overstående, kan gjøres i hht. "Lov om barnehager" - paragraf 5.

Alternativ 2:

Dersom barnehagen ikke har tilstrekkelig antall søkere innen sameiet eller huseierforeningene til alle ledige plasser, kan barn utenfor sameiet / huseierforeningene tas opp. Disse barna får samme rettigheter i forhold til sin plass som barn i sameiet / huseierforeningene, men må søke plass på nytt ved overgang fra Kengulomma til

VALGKOMITEENS INNSTILLING:

- | | | | |
|---|---------------------------------------|-------------|----|
| o | Jan Lunde, Nedre Frydendal 102 | formann | 35 |
| o | Henning Karlsen, Nedre Frydendal 94 | styremedlem | 37 |
| o | Lars Eliassen, Nedre Frydendal 100 | styremedlem | 38 |
| - | Suhail Mustag, Nedre Frydendal 100 | styremedlem | 12 |
| o | Camilla Tronstad, Nedre Frydendal 104 | styremedlem | 20 |
| o | Roger Hegerland, Nedre Frydendal 110 | varamann | |
| o | Helen von Krogh, Nedre Frydendal 106 | varamann | |

Lisbeth Brandtzæg /s/

Elin Ytterbø /s/

skrevet av formann : Valgt 28. mai 25

Harry Meyer

Torfinn Brø

Helen von Krogh

Maya Hanson

Kari v. Sundby

- Vara:
- | | | |
|---|-------------------|----|
| o | - Roger Hegerland | 33 |
| o | - Helen von Krogh | 44 |
| - | - Harry Meyer | 22 |

*

Forannevnte vedtak krever etter forretningsførers mening 2/3-dels flertall av de fremmøtte stemmeberettigede, jfr. vedtektenes § 9, idet et vedtak som nevnt foran "ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier" ut over hva der er tilfelle idag.

Med hilsen

Anders Mørdre
advokat/forretningsfører

AVTALE MELLOM

BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE HUSEIERFORENINGEN FRYDENDAL NORDRE HUSEIERFORENINGEN FRYDENDAL ØSTRE

OG

FRYDENDAL BARNEHAGE

Den følgende avtale er gjort mellom Boligsameiet Frydendal Søndre som grunneier, Huseierforeningene Frydendal Nordre / Frydendal Østre med bruksrett til det angjeldende areal og Frydendal Barnehage. Dette for å klargjøre de retningslinjer som ligger til grunn for avståelsen av bruksretten til det område der barnehagen ligger. Arealet er beskrevet i "Reguleringsbestemmelser for omreguleringsplan til almenntilgjort formål - G.nr. 14, b.nr. 5" datert 89-03-28.

De nedenfor gjengitte punkter regulerer forholdet mellom Sameiet/Huseierforeningene og Barnehagen. Utover de nevnte punkter, står Barnehagen fritt til å disponere området og gi retningslinjer for driften og bruken av Barnehagen.

Avtalen er undertegnet av leder for de respektive Styrer. Som vedlegg til avtalen, ligger kopi av referat fra årsmøter i de respektive Sameier/Huseierforeninger hvor disse gir sine Styrer fullmakt til å inngå avtale med Barnehagen.

1. Opptaksregler

Barn i boligsameiet Frydendal Søndre, samt huseierforeningene Frydendal Nordre og Frydendal Østre har fortrinnsrett ved opptak til barnehagen. Fortrinnsretten kan ikke benyttes til å fortrenge barn som allerede er i barnehagen og ellers oppfyller krav til å være der.

I det overstående ligger til grunn at Barnehagens frister for søknad overholdes. Ellers gjelder barnehagens egne opptaksregler.

2. Opptak av barn utenfor sameiet / huseierforeningene.

Se følgebrev.

Honningkrukka eller Ole Brumm. Søknaden behandles da som opptak utenfra, men prioriteres fremfor nye søkende av samme kategori.

Det presiseres at alle søkere innen sameiet / huseierforeningene, så langt praktisk mulig, skal tilbys plass før noen utenfra kan tas opp.

Opptak av eventuelle søsken regnes som opptak utenfra.

Unntak fra overstående, kan gjøres i hht. "Lov om barnehager" - paragraf 5.

Pkt. 3:

Alternativ 1:

Dersom barn med plass i barnehagen, flytter fra ovennevnte sameie / huseierforeninger, gjelder følgende:

- * Barnet / barna opprettholder plassen i barnehagen. Dette gjelder kun ved flytting innen kommunen. Ved flytting fra kommunen, må plassen fravikes i hht. kommunens praksis.

Opptak av eventuelle søsken til disse, behandles som opptak utenfra i hht. pkt. 2.

Alternativ 2:

Dersom barn med plass i barnehagen, flytter fra ovennevnte sameie / huseierforeninger, gjelder følgende:

- * Barn på småbarnsavdelingen (Kengulomma) opprettholder plassen til de skal skifte avdeling. Plassen må da søkes på nytt. Søknaden behandles da som opptak utenfra i hht. pkt. 2, men prioriteres fremfor nye søkende av samme kategori.
- * Barn på de to andre avdelinger, Honningkrukka og Ole Brumm, beholder plassen inntil de selv velger å slutte, evt. når øvre aldersgrense.

Det ovenstående gjelder kun ved flytting innen kommunen. Ved flytting fra Asker kommune, må plassen fravikes i hht. kommunens praksis.

Opptak av eventuelle søsken til disse, behandles som opptak utenfra i hht. pkt.2.

Dersom årsmøtene finner alle alternativ akseptable, vil barnehagen prioritere alternativene 1 pga. den kontinuitet og trygghet dette gir både barn og ansatte i barnehagen.

Videre er barnehagen avhengig av en trygg økonomi, og visse innrømmelser ovenfor "utenforboende" er med å sikre at dette oppfylles.

3. Rettigheter ved flytting fra sameiet / huseierforeningene.

Se følgebrev.

4. Barnehagens bruk av sameiets / huseierforeningenes fellesarealer.

Barnehagen gis normalt tillatelse til å bruke sameiets / huseierforeningenes fellesarealer. Barnehagen skal allikevel ikke fortrenge andre barn i sameiet / huseierforeningene fra deres rett til områdene. Ved konflikt om tilgang på områder, skal barnehagen vike.

5. Bruk av barnehagens utearealer utenfor barnehagens åpningstid.

Barn tilhørende sameiet / huseierforeningene gis adgang til barnehagens utearealer utenfor barnehagens åpningstid. Barnehagen disponerer utearealet også i disse perioder, når den måtte ha behov for det.

Eventuelle retningslinjer for bruken av utearealene gitt av barnehagen, skal følges.

Disse retningslinjer skal være synlige på området.

Barnehagen har ingen forpliktelser ovenfor de som måtte benytte utearealene i dette tidsrom.

6. Eventuell annen bruk av barnehagens bygninger / tomteområde.

A. Sameiet / huseierforeningene har avstått bruksrett til det område barnehagen ligger på, under forutsetning av at det drives barnehage.

Eventuell annen virksomhet skal ikke forekomme på området, uten at dette er spesielt avtalt med det enkelte sameie / den enkelte huseierforening.

Disse avtaler skal godkjennes på særskilte sameie- / huseiermøter.

B. Sameiet / huseierforeningene aksepterer at Barnehagen brukes til:

* Møtevirksomhet, hobbykvelder, dåpsfeiring, o.l. aktiviteter.

Retningslinjer for slike aktiviteter gis av Barnehagen.

Enhver slik bruk av Barnehagen som er til sjenanse for sameiets / huseierforeningenes beboere, kan forlanges stoppet.

3. Rettigheter ved flytting fra sameiet / huseierforeningene.

Se følgebrev.

4. Barnehagens bruk av sameiets / huseierforeningenes fellesarealer.

Barnehagen gis normalt tillatelse til å bruke sameiets / huseierforeningenes fellesarealer. Barnehagen skal allikevel ikke fortrenge andre barn i sameiet / huseierforeningene fra deres rett til områdene. Ved konflikt om tilgang på områder, skal barnehagen vike.

5. Bruk av barnehagens utearealer utenfor barnehagens åpningstid.

Barn tilhørende sameiet / huseierforeningene gis adgang til barnehagens utearealer utenfor barnehagens åpningstid. Barnehagen disponerer utearealet også i disse perioder, når den måtte ha behov for det.

Eventuelle retningslinjer for bruken av utearealene gitt av barnehagen, skal følges.

Disse retningslinjer skal være synlige på området.

Barnehagen har ingen forpliktelser ovenfor de som måtte benytte utearealene i dette tidsrom.

6. Eventuell annen bruk av barnehagens bygninger / tomteområde.

A. Sameiet / huseierforeningene har avstått bruksrett til det område barnehagen ligger på, under forutsetning av at det drives barnehage.

Eventuell annen virksomhet skal ikke forekomme på området, uten at dette er spesielt avtalt med det enkelte sameie / den enkelte huseierforening.

Disse avtaler skal godkjennes på særskilte sameie- / huseiermøter.

B. Sameiet / huseierforeningene aksepterer at Barnehagen brukes til:

* Møtevirksomhet, hobbykvelder, dåpsfeiring, o.l. aktiviteter.

Retningslinjer for slike aktiviteter gis av Barnehagen.

Enhver slik bruk av Barnehagen som er til sjenanse for sameiets / huseierforeningenes beboere, kan forlanges stoppet.

BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

fr 1993

År 1994 den 21. mars ble holdt ordinært sameierårsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre.

Møtested: Askertun.

Styrets formann, Jan Lunde, ønsket velkommen og presenterte den nye forretningsfører, advokat Anders Mørdre.

Man behandlet:

1. KONSTITUERING.

- a) Innkallingen ble godkjent.
- b) Dagsorden ble godkjent.
- c) Fullmaktene ble godkjent.
Det møtte 54 sameiere, hvorav 13 ved fullmektig.
- e) Til referent ble valgt forretningsfører.
- f) Til å undertegne protokollen ble valgt:
Tina Hauan og Steinar Johansen.

2. STYRETS ÅRSBERETNING.

Det fremkom kritikk over at nye reviderte vedtekter ikke ble sendt ut sammen med protokoll fra foregående årsmøte. Styret tar kritikken til etterretning.

Det ble påpekt at ikke hele styret hadde undertegnet årets beretning.

Årsmøtet ønsker bedre varsling om nabofester og barnehagefester.

Forøvrig ble årsberetningen vedtatt og lagt til grunn som sameiets årsberetning for 1993.

3. REGNSKAP OG REVISJONSBERETNING 1993.

Regnskapet for 1993 er ført og satt opp av den tidligere forretningsfører ABBL. Da ABBL ikke hadde anledning til å møte var det vanskelig for styret å drøfte detaljer i regnskapet.

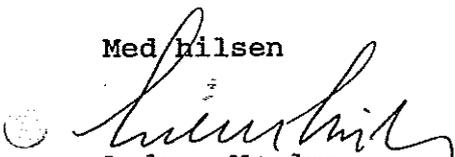
- Snømaking utført i 1993, er denne betalt i 1992?
- Forsikringspremie kr. 51.688,- utgiftsført i 1993 gjelder for tiden 31.12.93 - 31.12.94.
- Vann- og kloakkavgift betales etter måler. Avregning for 1993 foreligger først i 1994. Kr. 168.000,- er et beregnet beløp, nøyaktig beløp betalt i 1994 er kr. 167.925,-.

HUSORDENSREGLENE.

Det var dessverre en feil i årsmøteprotokollen, korrekt tekst skal være:

"Vaskemaskiner og sentrifuger skal ikke benyttes mellom kl. 23.00 og kl. 06.00".

Med hilsen



Anders Mørdre
adv./forretningsfører

Revisors beretning lå ved innkallingen.

Regnskapet ble godkjent.

4. BUDSJETT 1994.

Det fremkom kritikk vedrørende forhøyelsen av styrehonoraret.

Vedlikeholdsbudsjettet ble drøftet. Styret orienterte om betongskadene som bør utbedres i 1994. Kostnadene her kan bli betydelige.

Asfaltering ønskes utført i 1994. Årsmøtet ber styret undersøke om Barnehagen kan belastes for veivedlikehold, herunder asfaltering.

På spørsmål angående takenes tilstand opplyste styret at Selvaagbygg på forespørsel hadde opplyst at den folien som er benyttet i Frydendal Søndre ikke skulle krympe og sprekke.

Årsmøtet ber styret inspisere takene.

Det ble fremsatt forslag om å redusere budsjettet styrehonorar fra kr. 30.000,- til kr. 15.000,-. Forslaget fikk 19 stemmer og ble dermed ikke vedtatt.

Styrets forslag til budsjett for 1994 ble godkjent.

5. GNR. 14, BNR. 5 - FELLESAREAL/JORDBRUKSAREAL.

Forretningsfører redegjorde for saken.

Steinar Johansen påpekte mulig feil ved oppmålingen. Oppmålingen er foretatt av Asker kommune på grunnlag av kart.

Man drøftet inngående eierforhold og bruksrett til fellesarealet og forholdet til de 2 huseierforeningene.

Følgende forslag ble satt under avstemming:

1. Årsmøtet vedtar at areal i reguleringsplan betegnet "Landbruksareal - felt A", med antatt størrelse ca. 5,6 da. fradeles gnr. 14, bnr. 5 i Asker og tilbakeskjøtes Asker kommune. (som i forslaget).

2. Årsmøtet gir Nordre Frydendal Huseierforening og Østre Frydendal Huseierforening bruksrett til areal i reguleringsplan betegnet "Fellesareal - felt F" inkluderende areal regulert og bebygget til barnehage.
(nytt forslag utarbeidet i møtet).
3. Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide samt underskrive samtlige dokumenter som er nødvendige for gjennomføring av de under punkt 1 og 2 nevnte vedtak.
(som i forslaget).
4. Det forutsettes at alle omkostninger i anledning forannevnte dekkes av Asker kommune.
(som i forslaget).
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. BARENHAGESAKEN - AVTALE MELLOM SAMEIET/HUSEIERFORENINGENE OG BARNEHAGEN.

Det fremlagte forslag ble gjennomgått og drøftet.

Ved avstemming ble avtaleforslaget vedtatt med alt. 1 i pkt. 2 og alt. 1 i pkt. 3.
Styret har fullmakt til å sluttforhandle avtalen.

Vedtaket var enstemmig.

7. INNKOMNE FORSLAG.

A) Endring av husordensreglene: pkt. 10.

Styret trakk forslaget da det allerede er medtatt i husordensreglene.

Husordensreglene sendes sameierne sammen med referatet fra årsmøtet.

Det gjøres oppmerksom på at vaskemaskiner og sentrifuger ikke skal brukes på ~~søn- og helligdager.~~

million, 23.00 og 06.00

B) Vaktmesterinstruks.

Det fremlagte forslag til vaktmesterinstruks ble drøftet.

Årsmøtet fattet følgende vedtak:

Styret gis fullmakt til å gå utover budsjetterte kr. 115.000,- for å finne en tilfredsstillende ordning av vaktmesterfunksjonen. Stillingen utlyses internt. Den instruksen som blir avtalt med en ny vaktmester sendes sameierne til orientering.

C) Bom/selvlukkende bom.

Det ble vedtatt mot 21 stemmer å anskaffe selvlukkende bom.

8. VALG.

Til formann ble valgt:

Steinar Johansen	Nedre Frydendal 104	28 stemmer
------------------	---------------------	------------

Henning B. Karlsen fikk 25 stemmer.

Til styremedlemmer ble valgt:

Henning B. Karlsen	Nedre Frydendal 94	39 stemmer
Lars Eliassen	Nedre Frydendal 100	38 "
Jan Lunde	Nedre Frydendal 102	35 "
Camilla Tronstad	Nedre Frydendal 104	20 "

Forøvrig fikk:

Helen von Krogh	16 stemmer
Henry Meyer	16 "
Magny Hansen	15 "
Suhail Mustag	12 "
Torfinn Bretun	11 "
Kari v.d.Venter	4 "

Til varamedlemmer ble valgt:

Helen von Krogh	Nedre Frydendal 106	44 stemmer
Roger Hegerland	Nedre Frydendal 110	33 "

Henry Meyer fikk 22 stemmer.

Til valgkomite ble valgt:

Lars Ytterbø	Nedre Frydendal 116
Nina Skarholm	Nedre Frydendal 94

Til ny revisor ble valgt:

Statsaut. revisor Ragnar Lystad, Billingstadsletta 22,
1361 Billingstad.

Møtet hevet.

Stein Johansen. Tina Hauken