

BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

Styrets beretning for perioden 15.04.2004 til 07.03.2005

1. Styret

Under det ordinære årsmøtet i Boligsameiet Frydendal Søndre 14. april 2004 ble følgende styre gjenvalgt:

Styreformann:	Frank Eide
Styremedlemmer:	Rolf Fredrik Kveen Gerda Ravnan Jan Erik Vaagan Willy Borchgrevink
Varamedlemmer:	Lise Graff Karin Lystad
Valgkomite:	Arne Boye Hansen Nils Albert Engebretsen

Inger Bang Carlsen tok ikke gjenvalg i valgkomite, og sittende styre takker Inger for pågangsmot og vel utført arbeid .

2. Forretningsfører

Anders Mørdre Eiendomsservice AS ved advokat Ole M. Hornkjøl er sameiets forretningsfører.

3. Revisor

Statsautorisert revisor Arne Lamp er sameiets revisor.

4. Vaktmester

Claus Berg er fortsatt sameiets vaktmester, og styret er meget tilfreds med hans arbeidsinnsats. Sittende styre takker herved Claus for godt samarbeid gjennom året 2004, og håper at han forsetter kommende år.

5. Styrets arbeid

Styret har hatt et godt samarbeid med aktører utenfor sameiet.

Den tradisjonelle vår dugnaden ble gjennomført 11. og 12. mai 2004. Oppmøtet var meget bra, og arbeidsoppgavene ble raskt effektivt.

Sameiet var i starten av året 2004 plaget av uvedkommende som gjorde innbrudd i bod for vaktmester, og senere innbrudd i beboers bod august måned. Forholdene ble meldt til politiet, det er uvisst om gjerningsmann/menn ble tatt, men sameiet har ikke uten om dette vært plaget av uvedkommende.

Styret oppfordrer fortsatt beboere til å følge med om uvedkommende beveger seg rundt om på sameiets eiendom, samt ta kontakt med politiet dersom forsøk på hærverk og eventuelt innbrudd. Styret skal da informeres skriftlig til formann.

Styret ved forretningsfører sendt i mars 2004 brev til Asker kommune om at det kunne være hensiktsmessig med en fysisk sperre, bom eller lignende på gangvei mellom Nedre og Øvre Frydendal. Dette grunnet ”nestenulykker” i forbindelse med mopedkjøring på nevnte gangvei.

Kommunene svarte med at de ikke har mulighet(midler) til å etablere en ny bom, men videre at ønsket skulle taes med i trafikkikkerhetsplanen til Asker kommune. Kommunen viste også til at samtlige av bommene som de satte opp i 2003, var blitt ramponerte og ødelagte i løpet av et år.

Gjennom 2004 har ikke sameiet hatt de store ekstrakostnader vedrørende vedlikehold. Vaktmester har utført nødvendig vedlikehold; derav satt ned nye kummer med ledninger for utbedre vannavrenningen, reparasjon av skifertrapp mellom blokk 4 og 5, samt ulikt reparasjonsarbeid som har oppstått i løpet av året.

Våren 2004 ble det montert nye vannmålere i sameiet, utført av Asker kommune.

Ny samling/sitte- og grillplass er blitt ført opp ved lekeplass mellom blokk 1 og 2, samt nye hagemøbler innkjøpt. Ide og utførelse av arbeidet stod beboer(e) i blokk 2 for, med litt hjelp fra vaktmester – der samtlige i styret takker de ansvarlige for initiativ og vel utført arbeid. ☺

Styret viser til årsberetning for 2003 vedrørende sameiets forsikring. Til beboernes informasjon fortsetter vi med IF-Skadeforsikring, der årspremien ligger på om lag 184.000.-.

Samtlige utelamper skal nå være skiftet med nye, samt at lysarmatur og ledninger i blokk 3 er under utbygging. Styret vil i løpet av våren 2005 avgjøre om også blokk 4 skal rehabilitere sin lysarmatur med ledninger før sommeren inntreffer. Ønsket her er at samtlige blokker er ferdigstilte vedrørende lysarmatur før starten av 2006.

Utbygging av eksisterende vaktmestergarasje ble lagt litt på is da gjeldende garasjebygg inkludert de 4 til beboerne, ikke var byggegodkjent av Asker kommune. Eksisterende garasje samt tilbygg er nå under tegning, og vil så søkes godkjent før byggestart.

18.08.04, hadde forretningsfører og styret møte med representanter fra UPC. Styret nekter fortsatt å betale mellomkrav på ”eksisterende” og ny avgift. Slik styret tolker det vil ikke Frydendal kommende år bli prioritert område vedrørende videre utbygging. En får fortsatt ”sitte på gjerde og vente på utspill” fra UPC sin representant.

Norsk Epoxy har vært på befaring samt levert pris på rehabilitering av verandagulv 4. etasje stueside. Den totale summen ble i overkant av kroner 500.000.-, der styret nå jobber aktiv med å finne andre aktører som kan gi en mer gunstig pris på ønskelig arbeid.

Styret ved formann har bestilt rensing av sameiets ventilasjonskanaler. Dette har ikke vært gjort tidligere, i alle fall ingen dokumentasjon på utført rensing, og firmaet Power Clean tar jobben. Arbeidet påbegynnes i starten av februar, og er kostnadsregnet til om lag 125.000.- inkl mva. Dette er i trå med sameiets vedlikeholdsplan, samt med på bedring av den enkelte leilighets utlufting og forebygging av brann.

Styret vil her minne om at det ikke er lov til å koble kjøkkenvifte inn på fellesventilasjon, likeså ventilasjonsvifte i bod tilhørende kjøkken hvor avtrekk kommer ut fra ventil på sidevegg.

Til beboernes informasjon oppstod det i september i år en større vannlekkasje i en av leilighetene i blokk 5. Vannet forplantet seg nedover oppgang og videre to underliggende leiligheter. Taksmann og nødvendige firmaer/aktører ble koblet inn, og etter det styret er kjent med skal det meste av oppussingen nå være utført. Sameiets forsikring, og beboer innboforsikring ble benyttet.

Styret vil i år som i fjor ikke foreslå noen økning av fellesutgiftene ☺

Sittende styre har allerede satt datoene for den årlige dugnaden på Frydendal: **Blokk 4 og 5 blir tirsdag 10.05.05 kl 17.30 til 20.00. Blokk 1, 2 og 3 blir onsdag 11.05.05, kl 17.30 til 20.00.** Nytt styre vil etter årsmøte sende ut nærmere informasjon, dette kun til orientering.

6. Vedlikeholdsplan

Styret viser til vedlikeholdsplan som ble fremlagt og godkjent på det ordinære sameieårsmøte av 09.04.03 – dette for de kommende fem år.

Prioriterte oppgaver vil være:

- tetting av terrassegulv i 4. etg, stueside
- takrenner ned mot 3. etg
- skifte av lysarmatur, blokk 4 står for tur
- rengjøring av ventilasjonskanaler / status avløpsrør / vvs
- utbedre is/vanndannning/føring som oppstår mellom enkelte av blokkene

Styret vil se nærmere på følgende oppgaver, avhengig av den økonomiske situasjonen:

- utbedring av tak inngangsparti
- rekkverk 1. etg på kjøkkenside
- tak sykkel- / søppelbod

7. Regnskapet 2004

Resultatregnskapet viser et betydelig overskudd. Dette skyldes at man har fått oppstart på vedlikeholdsoppgaver noe senere enn planlagt. Styret mener resultatregnskapet og balansen gir et korrekt bilde av driften av sameiet i 2004 og for status pr 31. desember 2004. Det

foreligger ikke forhold etter balansedagen som påvirker resultatet.

Det lånet som vi har hatt i Nordea er nå nedbetalt.

Etter det styret kjenner til påvirker driften av sameiet ikke det ytre miljø.

Asker, den 31. januar 2005

Frank Eide /s/

Gerda Ravnan /s/

Rolf Fredrik Kveen /s/

Wiily Brochgrevink /s/

Jan Erik Vaagan /s/