

Frydendal Søndre Boligsameie

Årsmelding 2006

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:

Gerda Ravnann	100	
Willy Borchgrevink	108	
Margaret Løjborg	116	
Erik Aarseth	90	
Ole Henrik Nygaard	112	styreleder

Vararepresentanter:

Lena Fuglestad	104
Lise Graff	96

Styrets arbeid – større temaer:

Styret

For første gang er alle blokkene representert, og det virker som at dette bidrar til en god dialog mellom styret og beboerne. Det er avholdt 7 styremøter.

Garasje

I henhold til beslutning i tidligere styre, ble utbygging av garasje gjennomført. Det tok lenger tid enn forespeilet, men garasjen var klar før vinteren. Det var en tett dialog mellom styreleder og byggmester, og det ble underveis foretatt flere beslutninger som medførte en bedre sluttløsning. Vi vil spesielt nevne at det er laget en høy mur i bakkant som sikrer mot utrasing fra fjell, og det er lagt på masse mellom mur og fjell som sikring for barn. Det ble samtidig byttet ut råtne bord og shingel på den gamle garasjen.

Skifte av tak

Det var en lekkasje i 98 i vår som førte til at styret satte i gang arbeidet med innhenting av tilbud på skifte av takduk. Etter mer enn 20 år hadde denne gjort sitt. Arbeidet ledet fram til et ekstraordinært sameiermøte 29.09.06. Da ble det besluttet å inngå avtale med Protan om skifte av duk. De hadde utført det opprinnelige arbeidet, var klart billigere, og har fått gode skussmål fra de vi har forespurt. Protan lovet å starte arbeidet umiddelbart og fullføre på en måned. Dette viste seg å ikke være mulig for Protan, og styret måtte akseptere en utsettelse til det igjen er blitt burt i vår. Protan ga garantier som tilsa at dette var forsvarlig, det er nok også sikrere for kvaliteten på det arbeidet som skal gjøres. Det er inngått en fastpris avtale, slik at vi sparer rentekostnader. I mellomtiden har vi bygget opp ytterligere egenkapital, slik at vi unngår lån.

Kantstein ved innkjøringen

Vaktmesteren Claus Berg og Frank Eide la kantstein ved gressplenen i innkjøringsområdet. Dette var initiert av det forrige styret, som et tiltak for å forbedre bomiljøet. Arbeidet ble svært godt utført, etter styrets vurdering.

Hærverk

Det ble utført hærverk på bil og scooter i garasjen i blokk 3 i høst. Noen ble sett løpe fra stedet, og vi oppfordrer alle til å være nøye med låsing av dører, og melde fra hvis man ser noe mistenkelig. Styret mottok forslag om å montere overvåkningsutstyr. Dette er forholdsvis dyrt, og ifølge fagpersoner gir det ingen garanti mot skade. Dette er noe sameierne må vurdere på nytt om det skulle bli verre forhold.

Vedlikehold

Pga. taksaken har styret vært varsomme med å sette i gang større vedlikeholdsarbeid, men i 2007 må vi skifte ut deler av uthustakene, og sikre gulv på verandaer i 4. etasje, slik at vi unngår lekkasjer. Vaktmester vil male de ytre områdene av fasaden av trevirke som vi ikke rekker fra bakken, der det er slitt. Styret legger opp til noe dugnadsarbeid med disse arbeidene, og håper på frivillig deltakelse.

Rekkverk i første etasje på forsiden utbedres etter behov. Der det er dårlig fundamentering vil vaktmester kunne foreta utbedring. De som har satt inn en døråpning i rekkverket, vil kunne oppleve at rekkverket har mistet sin stabilitet. Dette er et valg nåværende eller tidligere eier har tatt selv, og må enten lage en bedre innfesting på begge sider av døra eller skifte ut trevirke.

Styret har innhentet pris på nye ringeapparater. Det vil koste 300.000 å få montert slike med fjernåpning og calling. Å skaffe tilsvarende som i dag vil koste 100.000. Styret har fått vaktmester til å skifte ut de som er ødelagt med nye. Vi foreslår at vi venter til neste år med å ta opp denne saken. Det er lite formålstjenlig å skifte ut til gammel type. Alle nye bygg av denne type leveres med moderne ringeanlegg.

UPC

Etter flere års tvis mellom UPC og sameiet, tok UPC i høst ut stevning mot sameiet. Styret samarbeidet tett med forretningsfører og Brækhus Dege Advokatfirma, og valgte å følge de råd vi fikk fra advokaten. Dette endte med et forlik i oktober. Det opprinnelige kravet fra UPC var på 44.000 kr, og forliket medførte at vi betalte halvparten av dette, 22.000 kr og UPC's saksomkostninger på 13.000 kr, totalt 35.000 kr. I tillegg kommer honorar på 6.640 til sameiets advokat. Konklusjonen til vår advokat er at vi skulle betalt kravet da vi mottok det, siden UPC var i sin fulle rett da prisen ble satt opp, fordi de hadde varslet i tide, og det ikke lå noen begrensning i den opprinnelige avtalen. Dette innebærer at sameiet totalt har spart nesten 3.000 på å avvise kravet, i tillegg til sparte renter.

Bommene

Etter å ha blitt skadet av kjøretøy, ble den ene porten reparert og den andre skiftet ut i sommer uten kostnader for sameiet.

Husordensregler og vedtekter

Ved overdragelse mottar alle nye eiere disse dokumentene. Styret har hatt en dialog med Asker Kommune om viktigheten av at leietakere mottar husordensreglene. Styret forutsetter at alle som leier ut leiligheten ser viktigheten av dette.

Avtalegiro

Styret oppfordrer alle til å benytte avtalegiro, det er arbeidsbesparende både for sameier og sameiet. Dette avtales med egen bank. Det er kun 38 som benytter avtalegiro i dag.

Sikkerhetsarbeidet

Styret sendte ut et skjema for å få bekreftet sikkerhetstiltak i den enkelte leilighet. De aller fleste svarte, og basert på svarene er situasjonen svært god. Styret minner alle om viktigheten av å etterse røykvarslerne. Det var ettersyn av brannvesenet i svært mange av leilighetene, og etter den informasjon styreleder mottok i denne forbindelse, var kontrollørene tilfredse med forholdene. De som har gammel, "stivnet" vannslange ble rådet til å bytte denne ut. Flere forsikringsselskaper

tilbyr dette. Husk å snu brannslukningsapparatet en gang i blant, slik at ikke pulveret klumper seg. Det ble gitt orientering om brannsikkerhet i forbindelse med dugnaden, men oppmøtet kunne ha vært bedre.

Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører er Brækhus Dege Eiendom AS, Haakon VII's gt. 5 i Oslo.

Sameiets revisor er BDO Noraudit Oslo Da.

Vaktmestertjeneste

Styret har en svært tett og god dialog med vaktmester Claus Berg. Vi er veldig fornøyd med det arbeid som utføres. Vi minner om at oppdrag som gjelder fellesanlegg kan legges i postkassen på garasjen.

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

Forsikring

Det har vært to mindre vannskader i 2006.

Sameiets eiendommer er forsikret i if... Skadeforsikring. Styret har i samarbeid med forretningsfører innhentet pristilbud fra de største forsikringsselskapene, og har valgt å flytte forsikringene til Gjensidige som har 10 % lavere premie enn det nest beste tilbudet.

Forsikringssum er ca. 54 mill. kr.

Ved skadesaker skal styret kontaktes v/ Ole Henrik Nygaard, 112.

Vi minner om at privat innbo/eiendeler må forsikres av den enkelte sameier.

Dugnad

Dugnaden i 2006 ble gjennomført 15. og 16. mai. Det var godt oppmøte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er god.

Resultatregnskapet viser et overskudd på 111.443 kr. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Styret foreslår at overskuddet 31.12.2006 tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Likestilling (lovpålagt informasjon)

Sameiets styre består av fire kvinner og tre menn. Styrets leder er mann. Sameiet har en ansatt (mann). Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Utover dette er det ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Kurs for tillitsvalgte:

Brækhus Dege Eiendom AS arrangerte i mai 2006 kurs for tillitsvalgte i boligselskapene. Fra Frydendal Søndre deltok Margaret Løjborg og Ole Henrik Nygaard.

Godtgjørelser til styret

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:

- Felles middag til 1.800 kr.

Salg av leiligheter

Det har vært 14 overdragelser i 2006. Vi ønsker de nye beboerne velkommen til Nedre Frydendal.

Framleie

Det er 12 eiere som har adresse andre steder. Det betyr ikke automatisk at leiligheten er leid bort. Vi minner om at det viktig at forretningsfører får beskjed før utleie starter slik at vi alltid vet hvem som bebor hvilke leiligheter og vet hvor vi kan nå sameieren hvis det skulle være behov for det. Se forslag til vedtektsendring.

Juridiske sameiere

Asker Kommune v/Eiendomsforvaltningen eier p.t. 7 leiligheter i sameiet..

Valgkomiteen

Vi oppfordrer alle interesserte beboere til å ta kontakt med valgkomiteen for å melde sin interesse for verv i boligsameiet:

- Tove Jupskås 90
- Jorun Stavnes 108
- Turid Sætha 104

Asker, 26.02.2007

Frydendal Søndre Boligsameie

Ole Henrik Nygaard /s/

Gerda Ravnan /s/

Willy Borchrevink /s/

Margaret Løjborg /s/

Erik Aarseth /s/