



ORDINÆRT ÅRSMØTE

16. APRIL 2008

KL. 19.00

- *Innkalling*
- *Styrets årsberetning 2007*
- *Regnskap 2007*
- *Budsjett 2008*

Frydendal Søndre Boligsameie

Til sameierne

Det innkalles til ordinært årsmøte i Frydendal Søndre Boligsameie.

Tid: Onsdag 16. april 2008 - kl. 19.00

Sted: Røde Kors, Asker



SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret med resultatregnskap for 2007 og budsjett 2008

4. Godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1 Forslag fra Adele Bothner
- 5.2 Forslag fra Arne Boye Hansen / Anita Losvik
- 5.3 Lufting
- 5.4 Økning i fellesutgifter
- 5.5 Callinganlegg / Dørtelefon
- 5.6 Nye skilt
- 5.7 Endring av vedtekter
- 5.8 Gang og trappevask
- 5.9 Prioritering av vedlikeholdsoppgaver

6. Valg

Oslo, 26. mars 2008
Frydendal Søndre Boligsameie

STYRET

Vedlagte navneslipp fylles ut og levers ved inngangen til møtelokalet.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte den 16. april 2008

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2007 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2007, balanse pr. 31.12.2007 og budsjett for 2008 følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på generalforsamlingen.

Sak 3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2007, som viser et underskudd på kr. 400 269,- anbefales godkjent.

Sak 3.2. Budsjett for 2008 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor

Forslag til godtgjørelse til styret for det forløpne år framlegges på generalforsamlingen. Honorarnota fra revisor refereres.

Sak 5: Andre saker

Sak 5.1 Forslag fra Adele Bothner

1. Begrenset tid for framleie av leilighet i sameiet.

Begrunnelse: Det synes som om leietaker ikke er nevneverdig interessert i å ivareta sameiets interesser og å overholde dets regler.

2. Leie av rengjøringsbyrå til vask av trapp- og inngangsparti.

Begrunnelse: Det er ikke rettferdig at det bare er noen få som vasker, og det mest rettferdige ville være om et rengjøringsbyrå overtok, og da med et påslag i husleien. (Utredet videre av styret)

Styrets innstilling:

Forslag nr 1:

Lov om eierseksjoner gir ikke rom for å begrense tid for fremleie av leilighet i sameiet.

Styret ser viktigheten av å bedre forholdet mellom leietaker og sameiets øvrige beboere, og fremmer et forslag:

Ved utleie av seksjon skal vedtekter og husordensregler på norsk og engelsk vedlegges kontrakten om leie av leilighet. Kontrakten skal være i tråd med husleieloven.

Styret er ansvarlig for oversettelse til en engelsk versjon . Ved tvil i tolkning, gjelder den norske versjonen.

Begrunnelse: Dette vil bedre sikre at alle som leier leilighet er gjort kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, uansett om leier behersker norsk eller ikke. I tillegg er det viktig at alle leieforhold er i tråd med husleieloven, slik at leietakers rettigheter ivaretas

Forslag nr 2:

Dette er fremmet i et eget forslag fra styret.

Sak 5.2 Forslag fra Arne Boye Hansen / Anita Losvik

Undertegnede ønsker å fremme forslag mot å bruke SYKKEL-/SØPPELBOD VEGG SOM BALLSPILLEVEGG.

Aktiviteten medfører en god del sjenerende støy. Det har også blitt registrert flere tilfeller hvor ballen havner på verandaer. Det finnes spillevegger på begge fotballbanene i nærområdet, disse er bedre egnet til denne type lek.

Hvis ikke forbud kan innføres fremmes forslag om at det ikke er tillatt før 0900 og etter 1800.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget, og fremmer et nytt punkt i husordensreglene:

Det er forbudt å spille ball mot vegg i sykkel-/søppelbod.

Forslag fra styret

Sak 5.3 Lufting

Husordensregel nr 7:

Dagens tekst:

Alle rom må holdes slik at vann og avløp ikke fryser. Hygienebind o.l. må ikke kastes i toalettet.

Forslag ny tekst:

Alle rom må holdes slik at vann og avløp ikke fryser, derfor er det ikke tillatt å lufte sammenhengende i mer enn 48 timer i perioden 1. oktober - 31. mars. Det er ikke tillatt å lufte mer enn sammenhengende 72 timer i perioden 1. april - 1. juni, av hensyn til livskvaliteten til øvrige beboere i oppgangen. Hygienebind o.l. må ikke kastes i toalettet.

Sak 5.4 Økning i fellesutgifter

Styret foreslår å øke fellesutgiftene per måned med 200 kroner fra 1.7.2008, fra 1248 til 1448 i tråd med fremlagt budsjett.

Begrunnelse:

Økonomien til sameiet er dårlig, samtidig som de faste utgiftene har økt de siste årene og vedlikeholdskostnadene vil være store og øke i årene fremover.

* Dette blir første endring i ordinær husleie siden 2004. Kostnadsutviklingen for de største postene i regnskapet t.o.m. budsjett 2008 viser en økning på 294 kroner per leilighet og måned siden 2004.

* Byggene er 24 år i 2008, og dermed kommer stadig ting som må utbedres i tillegg til årlig normalt vedlikehold.

* Varmtvannsbeholderne må byttes snart innen få år, gjennomsnittlig levetid er 25 år. Dette vil være en stor utgift for sameiet – trolig over 5000 kroner per leilighet.

* Taket ble dyrere enn forventet, blant annet p.g.a. nødvendig ekstra brannsikring utover hva som lå i tilbudet. Dette har tappet sameiet for mye av egenkapitalen.

Brækhus Dege har foreslått at fellesutgiftene per måned og leilighet økes med 30% fra 1.7.2008, fra 1248 til 1622. Styret mener økningen er for drastisk, og vil heller øke med 16% fra 1.7.08, og hvis det viser seg nødvendig foreta ytterligere en økning fra 1.7.09. (Generalforsamlingen i sameiet vedtok i 2006 å foreta 4 ekstra innbetalinger, hvorav den siste kommer i juni 2008. Denne ekstra innbetalingen står ved lag).

Den reelle økningen i fellesutgiftene i 2007 var på 167 kr, via to ekstraordinære innbetalinger på 1000 kroner hvert halvår.

Styret vet at sameiet tidligere år har foretrukket å innbetale ekstra, fremfor å øke fellesutgiftene. Begrunnelsen for å gå bort fra dette prinsippet er todelt;

- 1) Det er for mange enklere å avse 200 kroner mer i måneden i husleie, enn 1200 kroner i en måned to ganger i året. Forskjellen på 1000 kroner den måned det gjelder, kan være en betydelig mer utgift for eiere med dårlig økonomi/likviditet.
- 2) Sameiets faste utgifter har gått opp de senere år, og vil fortsette å øke – samtidig som sameiet vil få økt behov for penger – og fortrinnsvis penger på bok, slik at vi slipper å ta opp kortsiktige lån for å dekke utgifter til prekært vedlikehold som haster.

Sak 5.5 Callinganlegg / Dørtelefon

Styrets innstilling:

Styret foreslår å installere dørtelefon i sameiet, og at dette finansieres ved opptak av lån, som nedbetales over 5 – 10 år. Styret gis fullmakt til å vurdere om lånet bør dekke mer enn denne installasjonen, og nedbetalingstid for lånet. Lånet opptas med sikkerhet i Vaktmesterleiligheten, dersom banken krever sikkerhet. Kostnaden er ca 250.000 kroner.

Begrunnelse:

Øke sikkerheten for beboerne, ved at utgangsdør kan holdes låst hele døgnet

Gjøre det enklere for beboerne å få låst opp utgangsdør, ved besøk når utgangsdør er låst.

Saken er ikke ny, og ble forkastet minst en gang – p.g.a. økonomien i sameiet. Ved å ta opp lån, får vi denne sikkerheten i år og vi bruker noen år på å betale ned fremfor å belaste hver leilighet med 2100 kroner i en engangsbetaling.

Sak 5.6 Nye skilt

Styret ser behov for å oppgradere dagens skilt, da disse har foreldet tekst. Samtidig opplever vi parkeringer på dertil ikke egnede steder.

Forslag:

Nytt skilt 1:

før krysset ved innkjørselen, som settes på lysstolpen på høyre side.

Tekst: Parkering for beboere og gjester. Parkering forbudt for lastebiler, busser, campingvogner, uregistrerte kjøretøy og bilvrak. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning og risiko.

Nye skilt 2:

ved blokk 2:

”Barn leker” og ”Hund i bånd – bruk pose”

Nytt skilt 3:

To skilter med tekst ”Parkering forbudt” som kan stå ved bommen og ved barnehagen.

Sak 5.7 Endring av vedtekter

Styret foreslår:

Styrets innstilling:

”Ingen kan eie mer enn to leiligheter i sameiet, bortsett fra Asker kommune som kan eie maksimalt syv” tas inn under vedtektenes § 4, som 2.avs.

Begrunnelse: Vi må fortrinnsvis ha et sameie, med eiere – og ikke et sameie som i stor grad består av familier som leier leilighet, for å bevare vårt gode bomiljø.

Det vil fortsatt være personer som kjøper leiligheter her, for utleie – men vi fratar på denne måten utleiefirma til å etablere seg her.

(Asker kommune eier 7 leiligheter i sameiet i dag)

Styrets innstilling:

”Seksjonseier plikter at navn på dør, postkasse og ringeapparat samsvarer med beboer av leilighet” tas inn under vedtektenes § 15 som 2. avs.

Begrunnelse: Gjøre det enklere for alle å vite hvem bor hvor, samtidig som postbud skal ha mulighet til å levere post i rett kasse.

Styrets innstilling:

”Biler på gjesteparkeringen må flyttes hver 14. dag når det er snø, av hensyn til brøyting” tas inn under vedtektenes § 15 som 3. avs.

Begrunnelse: Vaktmester har de senere årene hatt problemer med å brøyte parkeringsplassen optimalt, p.g.a. biler som står parkert i veien for brøytingen, og blir store snøhauger som går utover parkeringsplassene rundt bilen.

Styrets innstilling:

”Styret har myndighet til å taue bort biler som står parkert i strid med skilting i sameiet, for eiers regning og risiko” tas inn under vedtektenes § 15 som 4. avs.

Begrunnelse: Dette er nødvendig, for å kunne ha myndighet til å håndheve nytt skilt 1.

Styrets innstilling:

”Kjøper av leilighet plikter å sende inn taksten på leiligheten til styret senest en måned etter overtakelse, for arkivering” tas inn under vedtektenes § 4 som 4. avs.

Begrunnelse: Takst er et viktig dokument, dersom det oppstår eller oppdages skader i leiligheten.

Sak 5.8 Gang og trappevask

Styrets innstilling:

Gang- og trappevask settes bort til et eksternt selskap, for 11.500 kr/måned.

Dette gir vask av trapper og gang en gang hver uke.

Ekstrakostnaden for sameiet på 11.500 kroner, kommer som et ekstra påslag på fellesutgiftene til hver leilighet hver måned. (96 kroner per måned ekstra).

Begrunnelse: Ikke alle klarer gangvask, og styret mottar tidvis klager på manglende trappe – og/eller gangvask. Sameiet har ikke økonomi til å ta kostnaden med gang- og trappevask over ordinær drift, og den enkelte eier må derfor ta den økonomiske belastningen dette er for sameiet.

Sak 5.9 Prioritering av vedlikeholdsoppgaver

Da økonomien i sameiet er dårlig, har vi ikke råd til å utføre alt vedlikehold i år. Styret ber årsmøte ta beslutning om hvilke større vedlikeholdsoppgaver som bør prioriteres i år:

- Maling av uteareal på nedsiden av garasjene (Estimat 2.400 pr blokk) + ny garasje
- Reparasjon av bodtak (estimat 20.000 pr. bod)
- Takrenner i tak 4.etg (avventer anbud)
- Utvidelse av asfalt i svingen mellom blokk 4 og 5 slik at vi unngår kjøring inn på plenen. (estimat 9.000 kr)
- Vask og maling av veggfasader kjøkkensiden 1. etg. og muligens 2. etg. Har hussopp. (estimat 20.000 kr)
- Opparbeide plen med mer i hjørne mot Øvre Frydendal (10.000)
- Lekeplassen mellom blokk 3 og 4 (Estimat 10.000).

Dette kommer i tillegg til absolutt nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling:

- Reparasjon av bodtak (estimat 20.000 pr. bod)
 - Maling av uteareal på nedsiden av garasjene (Estimat 2.400 pr blokk) + ny garasje
 - Takrenner i tak 4.etg (avventer anbud)
- Prioriteres i 2008.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 6.1 Valg av leder.
- 6.2 Valg av 5 medlemmer til styret.
- 6.3 Valg av valgkomité.

Årsmelding 2007

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:

Lena Fuglestad 104
Lise Graff 96
Willy Borchgrevink 108
Margaret Løjborg 116
Erik Aarseth 90
Steinar A. Engebretsen 98
Ole Henrik Nygaard 112 styreleder

Styret

Det er avholdt 5 styremøter.

Skifte av tak

Som meldt i årsberetning for 2006, ble det en utsettelse fra høsten 2006 til våren 2007. Selve gjennomføringen tok lenger tid enn forventet, i hovedsak pga. mye dårlig vær. Dette merket flere av beboerne, som fikk lekkasjer inn i leiligheten. Dette skyldes dels store nedbørsmengder, men også vanskeligheter med å få de eksisterende slukene til å fungere. Protan har dialog med beboerne for utbedring. Underveis måtte styret forhandle om en tilleggsjobb knyttet til offentlige krav til brannsikring. Styret fikk bistand både fra advokat og teknisk sakkyndig.

Vedlikehold

Pga. taksaken har styret vært ekstra varsomme med å sette i gang større vedlikeholdsarbeid.

- Det er utført nødvendig service på sameiets traktor.
- Det er kjøpt inn sykkelstativer for bedre plassutnyttelse i bodene.
- Lys i garasjene er skiftet pga. slitasje/skader/brannfare.

Gjenstående arbeid:

- Den bakre delen av bodtakene er skiftet på bod 5. De øvrige fire står for tur. Vi bytter plater og shingel.
- Det er påbegynt maling av nedre del av garasjene, men det meste gjenstår.
- Maling av den nye garasjen.
- Styret har bedt om tilbud på takrenner mellom 3. og 4. etasje.
- Styret har innhentet pris på nye ringeapparater. Det vil koste 250.000 å få montert slike med fjernåpning og calling. Se sak til behandling.

Avtalegiro

Styret oppfordrer alle til å benytte avtalegiro, det er arbeidsbesparende både for sameier og sameiet. Dette avtales med egen bank. Det er kun 42 som benytter avtalegiro i dag. Dette er et viktig bidrag for å redusere sameiets utgifter. Hver giro som sendes ut koster ekstra penger for sameiet.

Sikkerhetsarbeidet/HMS

Styret vil i 2008 sende ut et skjema for å få bekreftet sikkerhetstiltak i den enkelte leilighet, og alle oppfordres til å svare og returnere. (Dette gjøres hvert annet år, sist i 2006). Styret minner om viktigheten av å etterse røykvarslerne. Husk å snu brannslukningsapparatet en gang i blant, slik at ikke pulveret klumper seg. Beboer er ansvarlig for rømningsvei mellom naboileiligheter med "felles" balkong.

Det er viktig at alle gjør sitt til å få best mulig sikkerhet i sameiet, før vi eventuelt får pålegg fra Brannvesen eller andre instanser for brudd på lovkrav. Det er blant annet krav om at hver leilighet skal ha to tilgjengelige rømningsveier. Dette har noen leilighetseiere brutt ved å plante store busker som sperring for rømningsvei mellom veranda ved stue.

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 meget god dialog med vaktmester Claus Berg. Vi er veldig godt 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.

Skadedyr

Styret fikk melding om innsekter i en leilighet i begynnelsen av juni 2007. Forretningsfører ble orientert, og fulgte opp saken overfor eier, som rekvirerte skadedyrbekjempelse. Dette firmaet tok kontakt med styret, og orienterte om at det var funnet såkalt tyske kakerlakker. Etter å ha undersøkt markedet, garanterte styret for utgiftene til den behandling som ble anbefalt. Hele oppgangen ble undersøkt, og det ble funnet skadedyr i en leilighet i tillegg.

Ifølge skadedyrseksperten er dette noe som kan skje alle som reiser, særlig på reiser ut av Norden. Vi ber alle beboere være på vakt, og rekvirere hjelp straks det er indikasjoner på skadedyr. Den enkelte eier har ansvar for å utrydde skadedyr i egen leilighet.

Barnehagen

Styret har mottatt en forespørsel fra barnehagen om å gi fra seg deler av fortrinnsretten, ved at søsken utenfra går foran nye barn fra sameiet. Begrunnelsen er at man er redd for å komme i en situasjon der foreldre utenfra

velger andre barnehager uten slik fortrinnsrett, for å sikre seg at søsken kommer i samme barnehage. Styret betrakter denne fortrinnsretten som en svært verdifull fordel for unge beboere, og vil forsikre seg om at andre mulige tiltak er utprøvd før forslaget evt. fremmes for et årsmøte. Styret verken vil eller kan endre sameiernes rettigheter uten årsmøtebehandling. Til nå har alle plassene vært fylt, og styret er kjent med at det er venteliste fra sameiet pr. februar 2008.

Fortrinnsrett for egne barn var en årsak til etableringen av barnehagen på Frydendal. Barnehagen har også gunstige avtaler med hensyn til leie av grunn, bruk av friarealene som sameiet disponerer og parkering. Alt dette p.g.a. avtalen om fortrinnsrett for sameiets barn.

Forsikring

Det har ikke vært noen forsikringsutbetalinger i 2007.

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Vi minner om at privat innbo/eiendeler må forsikres av den enkelte sameier, siden dette ikke dekkes av sameiets forsikring. Vannskader i egen leilighet dekkes heller ikke av sameiets forsikring, med unntak for skader på rør mellom leilighetene. Ved skade skal styreleder orienteres.

Styret har foreslått at alle takster på leiligheter skal sendes til styret for arkivering, i et ledd for å være behjelpelige overfor nye eiere hvis det oppdages en skade i leiligheten. Dette vil kunne være et viktig dokument ved en forsikringssak både ved skader som må dekkes av eier og ved skader som må dekkes av sameiets forsikring.

Dugnad

Dugnaden i 2006 ble gjennomført 14. og 15. mai. Det var godt oppmøte. Dugnad i 2008 blir på samme datoer. Dugnad er viktig for å holde kostnadene lavest mulig i sameiet. Et alternativ til dugnad er å leie inn hjelp for å få utført arbeidet.

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 tilfredsstillende, hensett til de ekstraordinære arbeider som er utført på tak. Resultatregnskapet viser et underskudd på 400. 269 kr. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

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

Siden år 2000 er det besluttet tatt inn seks ekstraordinære innbetalinger, på til sammen 8.000 kr. I realiteten innebærer det at husleien har vært på kr 83,30 mer i måneden per leilighet de siste 8 årene enn hva som innkreves over den månedlige husleien og som er oppgitt i nye salgsprospekt (1248 kr/mnd per 31/12-07). Det er ikke grunn til å forvente lavere kostnader til vedlikehold, siden bygningsmassen eldes, og prisene har samtidig økt betydelig, også på andre utgifter sameiet har, som forsikring, strøm, kommunale avgifter, tv-signal osv.

Styret foreslår derfor en økning i husleien på 200 kr pr. måned fra 1/7-08.

Styre vil i 2008 ha en tett kostnadsoppfølging mot budsjett, og vurdere nødvendige tiltak for å forbedre regnskapsrapportering fra forretningsfører. Forretningsfører er i praksis den eneste part som til enhver tid har full kontroll over sameiets totale økonomi og likviditet.

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 2007 kurs for tillitsvalgte i boligselskapene. Fra Frydendal Søndre deltok Steinar A. Engebretsen.

Godtgjørelser til styret

I styreperioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer: felles middag til 1.500 kr.

Informasjon fra styret til eiere/beboere

Styret har i 2007 gitt ut tre nummer av Frydendal Nytt. Dette har vært et viktig bindeledd mellom styret og beboer/eier i sameiet i 2007.

I desember 2007 kjøpte styret nettdomenet nedrefrydendal.no og nedrefrydendal.net. En enkel side ble etablert i mars 08, som vil erstattes med en fullverdig hjemmeside i løpet av våren 08.

Styret ser for seg at disse to informasjonskanalene vil gi beboere og eiere nyttig informasjon om aktiviteter og drift i sameiet, sammen med informasjon om hva som skjer i nærområdet, og hva som har skjedd siden starten i 1984.

Salg av leiligheter

Det har vært 6 overdragelser i 2007. Vi ønsker de nye beboerne velkommen til Nedre Frydendal. Det er viktig at nye beboere setter seg inn i vedtekter og spesielt husordensregler.

Framleie

Det er 14 eiere som har adresse andre steder. Det betyr ikke automatisk at leiligheten er leid bort. Det er viktig at eierne informerer leietaker om

husordensreglene i sameiet. Disse gjelder både beboere som eier, og de som leier.

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 (Flyttet i 2007)
- Turid Sætha 104

Asker, 1. April 2008

Frydendal Søndre Boligsameie

Ole Henrik Nygaard /s/



~~Willy Borchrevink /s/~~

Margaret Løjborg /s/



Erik Aarseth /s/

~~Lena Fuglestad /s/~~

Lise Graff /s/



Steinar A. Engebretsen /s/



REVISJONSBERETNING 2007

Boligsameiet Frydendal Søndre**Resultatregnskap**

Driftsinntekter	Note	Regnskap 2007	Budsjett 2007	Regnskap 2006
Husleieinntekter	1	1 885 081	2 122 000	1 880 942
Andre leieinntekter		4 830	2 000	1 230
Ekstrainnbetaling	2	480 267	240 000	
Sum driftsinntekter		2 370 178	2 364 000	1 882 172
Driftskostnader				
Avskrivninger		-2 000	0	-2 000
Lønnskostnader m.m.	3	-227 531	-228 000	-218 072
Revisjonshonorar		-15 188	-7 500	-8 688
Juridisk bistand		-23 500	-9 000	-4 200
Forretningsførerhonorar		-107 985	-108 000	-105 176
Andre honorar		-18 250	0	0
Forsikringspremier		-203 883	-227 000	-205 928
Energikostnader	4	-314 326	-383 000	-376 992
Kommunale avgifter		-464 492	-465 000	-460 633
Andre driftskostn. eiendom	5	-214 303	-190 000	-206 107
Driftskostnader administrasjon	6	-34 282	-35 000	-32 724
Reparasjoner og vedlikehold	7	-1 121 537	-906 000	-155 375
Andre kostnader	8	-60 554	-28 000	-16 263
Sum driftskostnader		-2 807 832	-2 586 500	-1 792 158
Driftsresultat		-437 654	-222 500	90 014
Finansinntekter og -kostnader				
Finansinntekter		37 385	0	21 427
Finanskostnader		0	0	0
Resultat av finansposter		37 385	0	21 427
Årsresultat		-400 269	-222 500	111 441

Boligsameiet Frydendal Søndre**Balance**

Eiendeler	Note	2007	2006
Anleggsmidler			
Bygninger		397 400	397 400
Maskiner og utstyr		5 000	7 000
Sum anleggsmidler		402 400	404 400
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	9	197 005	18 037
Kontanter og bankinnskudd	10	619 037	1 201 296
Sum omløpsmidler		816 042	1 219 333
Sum eiendeler		1 218 442	1 623 733
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		-1 133 949	-1 133 949
Opptjent egenkapital		-233 510	-233 510
Årets resultat	11	400 269	
Sum egenkapital		-967 190	-1 367 459
Langsiktig gjeld			
		0	0
		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Deposittum og forskudd husleie		-47 796	-38 714
Annen kortsiktig gjeld	12	-203 455	-217 560
Sum kortsiktig gjeld		-251 252	-256 274
Sum gjeld og egenkapital		-1 218 442	-1 623 733

Aster 01.04.08

OWA Nygaard

Lise Graff

St. A. Engbek

Margaret Logberg

Boligsameiet Frydendal Søndre**NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2007**

Pr. dato: 31/12-2007 Periode: 1 - 12

Tekst	Budsjett		
	2007	2007	2006

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og forskrift om årsoppgjør for boligsameier, boligbyggelag og boligselskap.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostn og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Anleggsmidler

Etter at boligselskapets boliger er oppført, er investeringer, påkostninger, rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført. Salg av anleggsmidler inntektsføres i sin helhet.

Note 1 Husleieinntekter

Kostnadsbidrag	1 787 925	1 786 000	1 783 848
Vaktmesterleilighet	97 156	96 000	97 094
Sum husleieinntekter	1 885 081	1 882 000	1 880 942

Note 2 Andre driftsinntekter

Ekstra innbetaling	240 267	240 000	0
Innbetalt 2006	120 000		0
Påløpt ekstrainnbetaling for 2008	120 000		0
Sum ekstra innbetalinger for takreparasjon	480 267	240 000	0

Note 3 Lønnskostnader

Lønn	118 590	128 000	122 834
Beregnete feriepenger	14 824	15 000	17 500
Styrehonorar	66 000	67 000	51 000
Arbeidsgiveravgift	26 027	16 000	24 271
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	2 090	2 000	2 467
Sum lønnskostnader	227 531	228 000	218 072

Note 4 Energikostnader

Strøm	98 480	109 000	89 973
Strøm varmtvann	215 846	274 000	287 019
Energikostnader	314 326	383 000	376 992

Note 5 Andre driftskostn. eiendom

Driftsmidler	19 382	15 000	8 078
Arbeidstøy	0	0	61
Garsjeleie	0	0	750
Renhold	148		0
Signal og serviceavg, TV	147 317	130 000	161 216
Container	7 988	7 000	6 920
Snørydding	39 468	38 000	29 082
Sum andre driftskostn. eiendom	214 303	190 000	206 107

Note 6 Driftskostn. adm.

Kontorhold	4 236	35 000	1 401
Husleieservice	21 931	0	21 931
Møtekostnader	0	0	227
Blomster etc.	914	0	876
Telefon	1 750	0	2 547
Porto	4 321	0	3 413
Kjøregodtgjørelse	1 131	0	2 063
Reiseutgifter	0	0	266
Sum driftskostn. adm.	34 282	35 000	32 724

Note 7 Rep. og vedlikehold

Vedlikehold bygning	967 703	906 000	11 300
Vedlikehold VVS	0	0	1 094
Vedlikehold elektr.	55 426	0	0
Vedlikehold garasjer	51 625	0	111 881
Vedlikehold uteanlegg	45 315	0	31 101
Annet vedlikehold	1 469	0	0
Sum rep. og vedlikehold	1 121 537	906 000	155 375

Note 8 Andre kostnader

Bank og kortgebyr	5 623	5 000	5 373
Kostnadsbidrag vaktm.leilighet	29 468	18 000	9 156
Diverse kostnader	25 463	5 000	1 734
Sum andre kostnader	60 554	28 000	16 263

Note 9 Kortsiktige fordringer

Kundefordringer	77 005	18 037
Påløpt inntekt 2008	120 000	
Sum kortsiktige fordringer	197 005	18 037

Note 10 Bankkonti

Kasse	2 010	2 010
Bank	13 839	11 222
Bank	486 853	1 130 035
Bank husleie	60 876	26 606
Bank skattetrekk	40 589	16 867
Bank 6215 66 06192	14 870	14 556
Sum bankkonti	619 037	1 201 296

Note 11 Egenkapital

		Vedlikeh.fond	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.	1 133 949	233 510	1 367 459
Årets resultat	- 400 269	0	-400 269
Egenkapital 31.12	733 680	233 510	967 190

Note 12 Kortsiktig gjeld

	2007	2 006
Leverandører	49 818	6 257
Forskuddstrekk	21 228	10 275
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 109	4 757
Påløpt arbeidsgiveravgift	2 090	2 213
Ekstra innbet fra sameiere	0	120 000
Påløpt feriepenger	15 781	15 697
Påløpte kostnader	64 901	58 361
Annen kortsiktig gjeld	45 528	0
Sum kortsiktig gjeld	203 455	217 560

Boligsameiet Frydendal Søndre

Resultatrapport

Pr. dato: 31/12-2007 Periode: 1 - 12

Konto	Tekst	2007	Budsjett 2007	2006	Budsjett 2008
3611	KOSTNADSBIDRAG	1 787 925	1 786 000	1 783 848	1 786 000
	<i>Økt husleie m/200 kr fra 1.7.08</i>				144 000
3613	EKSTRA INNBETALING	480 267	240 000	0	0
3615	VAKTMESTERLEILIGHET	97 156	96 000	97 094	103 600
3620	ANDRE DRIFTSINNTEKTER	4 830	0	1 230	
	<i>Brøyting for barnehagen</i>				5 000
3650	DUGNAD	0	2 000	0	
*	Annen driftsinntekt	2 370 178	2 124 000	1 882 172	2 038 600
**	Driftsinntekter	2 370 178	2 124 000	1 882 172	2 038 600
5010	LØNN	- 118 590	- 128 000	- 122 834	- 128 000
5020	BEREGNEDE FRIEPENGER	- 14 824	- 15 000	- 17 500	- 15 000
5060	STYREHONORAR	0	- 67 000	- 51 000	- 67 000
5330	Styrehonorar u/skatt	- 66 000	0	0	0
5410	ARBEIDGIVERAVGIFT	- 26 027	- 16 000	- 24 271	- 27 500
5411	ARBG.AVG. AV FRIEPENGER	- 2 090	- 2 000	- 2 467	- 2 000
*	Lønnskostnad	- 227 531	- 228 000	- 218 072	- 239 500
6010	AVSKRIVNINGER	- 2 000	0	- 2 000	- 2 000
*	Avskrivning på varige driftsmidler	- 2 000	0	- 2 000	- 2 000
6200	STRØM	- 98 480	- 109 000	- 89 973	- 109 000
6220	STRØM VARMT VANN	- 215 846	- 274 000	- 287 019	- 224 000
6300	GARASJELEIE	0	0	- 750	0
6330	KOMMUNALE AVGIFTER	- 464 492	- 465 000	- 460 633	- 501 651
6360	RENHOLD	- 148	0	0	0
6510	DRIFTSMIDLER	- 19 382	- 15 000	- 8 078	- 15 000
6570	ARBEIDSTØY	0	0	- 61	0
6610	VEDLIKEHOLD BYGN.	- 967 703	- 906 000	- 11 300	- 200 000
6611	VEDLIKEHOLD VVS	0	0	- 1 094	0
6612	VEDLIKEHOLD ELEKTR.	- 55 426	0	0	- 10 000
6614	VEDLIKEHOLD GARASJER	- 51 625	0	- 111 881	- 20 000
6616	VEDLIKEHOLD UTEANLEGG	- 45 315	0	- 31 101	- 25 000
6619	ANNET VEDLIKEHOLD	- 1 469	0	0	- 250 000
6720	REVISJONSHONORAR	- 15 188	- 7 500	- 8 688	- 8 000
6725	JURIDISK BISTAND	- 23 500	- 9 000	- 4 200	- 15 000
6730	FORRETNINGSFØRER	- 107 985	- 108 000	- 105 176	- 108 000
6790	ANDRE HONORAR	- 18 250	0	0	0
6800	KONTORHOLD	- 4 236	- 35 000	- 1 401	- 40 000
6810	HUSLIESESERVICE	- 21 931	0	- 21 931	0
6860	MØTEKOSTNADER	0	0	- 227	0
6870	BLOMSTER ETC.	- 914	0	- 876	0
6910	TELEFON	- 1 750	0	- 2 547	0
6940	PORTO	- 4 321	0	- 3 413	0
7110	KJØREGODTGJØRELSE	- 1 131	0	- 2 063	0
7140	REISEUTGIFTER	0	0	- 266	0
7500	FORSIKRINGSPREMIE	- 203 883	- 227 000	- 205 928	- 203 000

7520	SIGNAL OG SERVICEAVG. TV	- 147 317	- 130 000	- 161 216	- 170 000
7610	CONTAINER	- 7 988	- 7 000	- 6 920	- 8 000
7620	SNØRYDDING M.M.	- 39 468	- 38 000	- 29 082	- 38 000
7770	Bank og kortgebyr KOSTNADSB.	- 5 623	- 5 000	- 5 373	- 6 000
7780	VAKTMESTERLEIL. <i>Økt husleie m/200 kr fra 1.7.08</i>	- 29 468	- 18 000	- 9 156	- 19 300 - 1 200
7790	DIVERSE KOSTNADER	- 25 463	- 5 000	- 1 734	- 15 000
*	Annen driftskostnad	-2 578 300	-2 358 500	-1 572 084	-1 986 151
**	Driftskostnader	-2 807 831	-2 586 500	-1 792 156	-2 227 651
***	Driftsresultat	- 437 653	- 462 500	90 016	- 189 051
8050	RENTEINNTÉKT	37 385	0	21 427	0
*	Annen renteinntekt	37 385	0	21 427	0
8150	RENTEKOSTNADER	0	0	0	0
*	Annen rentekostnad	0	0	0	0
**	Resultat av finansielle poster	37 385	0	21 427	0
****	Ordinært resultat	- 400 269	- 462 500	111 443	- 189 051

NAVNESEDDEL TIL BRUK PÅ ÅRSMØTE

Medlemmets navn og adresse skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn:

Adresse:

På Generalforsamlingen har hvert medlem eller en av medlemmets husstand én stemme. Hvert medlem eller en av medlemmets husstand kan møte med sin egen stemme pluss to fullmakter.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

**Jeg, er eier av seksjon nr.
i Frydendal Søndre Boligsameie.**

**Jeg kan ikke møte på årsmøte den 16. april 2008 og gir med dette
..... fullmakt til å møte for meg.**

Asker, den

Underskrift

STEMMESEDDEL

☐-----

STEMMESEDDEL

☐-----

STEMMESEDDEL

Brækhus Dege

Brækhus Dege driver hovedsakelig med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene, Brækhus Dege Advokatfirma ANS og Brækhus Dege Eiendom AS.

Virksomheten har en historie på ca 100 år, og eiendomsjus og eiendomsforvaltning har vært en sentral del fra starten. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og i forhold til deres motparter.

Brækhus Dege Eiendom AS

Brækhus Dege Eiendom AS forvalter i dag ca. 130 boligselskaper med til sammen ca. 6.400 boliger og 15 næringsselskaper tilknyttet eiendomsbransjen hvor både kontorbygg, kjøpesenter, kombinertbygg og utleiegårder er en del av porteføljen. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Dege Advokatfirma. Brækhus Dege Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle områder. Boligselskap forvaltet av Brækhus Dege Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på eiendomsmegler-tjenester i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

Brækhus Dege Advokatfirma ANS

Brækhus Dege Advokatfirma er meget kompetent innen fast eiendomsrettsforhold herunder seksjonering, plan og bygningsrett, selskapsorganisering, skatterett med mer. Brækhus Dege Advokatfirma ANS er et fullservice advokatkontor som er representert med høy kvalitet på de fleste forretningsjuridiske områder, jf. feks. den anerkjente advokatrangeringen Legal 500 hvor vi er toptre-rangert innenfor 9 av 13 kategorier. Advokatfirmaet har lang erfaring med å representere både byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Innenfor boligrett nevnes også særskilt vår ukentlige ekspertspalte i Aftenpostens papirutgave samt den som er publisert på nettet. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

Brækhus Dege Consult AS

Brækhus Dege Consult AS leverer regnskapstjenester og bistand innen merverdiavgift-relaterte problemstillinger til norske og utenlandske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Dege Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for boligselskapene på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, vaktmestertjenester og revisjon. Boligselskapene får i tillegg rabatt på tjenester fra Brækhus Dege Advokatfirma (pt. 20 %). Beboere i selskaper Brækhus Dege Eiendom AS forvalter får rabatt på telefoni og på meglertjenester.

Brækhus Dege Advokatfirma ANS:

Dronning Mauds gate 10 – Pb. 1369 Vika – N-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 – Fax + 47 22 83 60 60
E-mail: advokat@bd.no

Brækhus Dege Advokatfirm ANS avd. Sandvika:

Kinoveien 12 – P.b. 216 – N-1300 Sandvika Oslo
Tel. + 47 67 80 90 60 – Fax + 47 67 80 90 61
E-mail: advokat@bd.no

Brækhus Dege Eiendom AS

Dronning Mauds gate 10 – Pb. 1369 Vika – N-0114
Tel. + 47 23 23 90 50 – Fax + 47 22 83 60 61
E-mail: eiendom@bd.no

Brækhus Dege Eiendom AS avd. eiendomsmegling:

Dronnings Mauds gate 10 – Pb. 1369 Vika – N-0114
Tel. + 47 23 23 90 00 – Fax + 47 22 83 60 61
E-mail: megling@bd.no