

Hei!

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre denne innkallingen så komplett og forståelig som mulig. Vi håper du leser nøye gjennom heftet, og viser din interesse for sameiets drift ved å møte opp på årsmøtet 28. april på Klubbhuset på Føyka.

Det er nå i april 25 år siden de første beboerne flyttet inn i sameiet – i Nedre Frydendal 90.

De siste flyttet inn i NF112 i september 1984.

Frydendal Søndre ble ikke solgt på det frie markedet, slik det er i dag. Boligene ble tildelt etter søknad, og visse kriterier.

Vi kommer til å feire 25 års jubileet i forkant av årsmøtet den 28/4-09, kl. 18.15.

Sameiet har hatt 17 styreformenn siden 1984, derav to kvinner. En person har sittet i vervet i fem år, seks i to år, syv i ett år og tre i mellom seks måneder og ett år.

Frydendal Søndre er et godt og trygt sted å bo, enten du er ung eller gammel.

Vi har lekeplasser for alle aldersgrupper, og sosiale samlingssteder. Dette har ikke kommet tilfeldig, og vil heller ikke opprettholdes uten at noen tar ansvar – og bidrar i driften av sameiet både i styret, på dugnader, på trappevask, og når det ellers trengs.

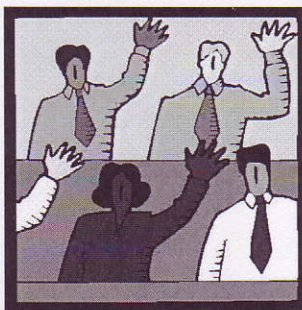
Alle som bor/eier i sameiet har et felles ansvar for å skape et godt og trivelig bomiljø!

På vegne av styret ønsker jeg deg velkommen til årsmøtet i Boligsameiet Frydendal Søndre.

Med vennlig hilsen

Steinar A. Engebretsen

Styreleder



I sameiermøter har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Sameier som representerer andre enn seg selv, må medbringe skriftlig, datert fullmakt ved fremmøte. Se for øvrig sameiets vedtekter.

Navneseddelen/fullmakten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

**tirsdag 28. april 2009 kl 18:45
Klubbhuset på Føyka**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1) Valg av møteleder
- 1.2) Valg av møtesekretær
- 1.3) Godkjenning av innkalling
- 1.4) Godkjenning av dagsorden
- 1.5) Fastsettelse av antall stemmeberettigede
- 1.6) Valg av 2 personer til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2008/2009

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2008 m/revisjonsberetning

4. BUDSJETT FOR 2009

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET 08/09 OG REVISOR

6. FORSLAG FRA STYRET

- 6.1) Endring av fellesutgifter fra 1/1-2010
- 6.2) Endring av vedtekter
- 6.3) Endring av husordensregler

7. INNKOMNE FORSLAG

- a) Opprettelse av en dugnadsgruppe, forslag fra Bjørn Haaland
- b) Utleie av leilighet, forslag fra Bjørn Haaland

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- 8.1) Valg av styreleder for 1 år
- 8.2) Valg av 5 (6 hvis styrets forslag ikke går gjennom) styremedlemmer for 1 år
- 8.3) Valg av valgkomité

9. VALG AV REVISOR

Forslag: Gjenvalg av BDO Noraudit Oslo Da

Asker, 26. mars 2009
Boligsameiet Frydendal Søndre
Styret

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2008/2009

TILLITSVALGTE

Sameiets tillitsvalgte har siden forrige ordinære sameiermøte vært:

Styreleder:

Steinar A. Engebretsen, NF 98

Styremedlemmer:

Kristin Kvam Riiber, NF 92

Lise Graff, NF 96

Robert Skjelvik, NF 100

Kristian Bundgaard Nielsen, NF 106

Ole Henrik Nygaard, NF 112

Margaret Løjborg, NF 116

Valgkomité

Tove Jupskås, NF 90

Erik Aarseth, NF 90

Turid Sætha, NF 104

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følges av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet har til sammen 120 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 14, bruksnr. 5 med organisasjons nr 971263881. Sameiet ligger i Asker Kommune. Sameiet eier en 4-roms leilighet i Nedre Frydendal 92 (vaktmesterleilighet), som leies ut gjennom Utleiemegleren.

Tomteareal er på 17644 kvm. Sameiet har tre lekeplasser for barn, og en fotballbane.

Claus Berg har vært ansatt som vaktmester siden november 1999.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av Brækhus Dege Eiendom. Kontaktperson er Linn Roer.

Nettside: www.bd.no. Telefon: 23 23 90 90 og telefaks: 22 83 60 60.

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, eller sendes på e-post til vaktmester@nedrefrydendal.no.

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven eller annet HMS-regelverk.

Renhold

Vask av oppgangene utføres av beboerne én gang pr uke, første etasje vaskes to ganger per uke. Den enkelte oppgang organiserer vaskingen.

Gartnertjeneste

Vaktmester Claus Berg står for vedlikeholdet av vårt grøntanlegg.

Brøytetjeneste

Boligsameiet Frydendal Søndre har siden høsten 2000 hatt en avtale med Ramah Fabrikker AS v/Claus G. Berg for snøbrøyting og strøing.

Andre servicetjenester

Monteringsservice as Norport foretar service på garasjeportene. **NB!** Ved driftsstans på garasjeportene skal beboerne kontakte Vaktmester Claus Berg fortrinnsvis på e-post.

Helse-Miljø-Sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) trådte ikraft 1/1-1997. Reglene har omfattende konsekvenser for boligselskap.

Boligsameiet Frydendal Søndre må i henhold til regelverket systematisere og dokumentere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i relevante lover og forskrifter. Dokumentasjonen skal holdes oppdatert i forhold til faktiske forhold i sameiet og i forhold til regelendringer.

Internkontrollforskriften omfatter, for sameiet:

- Elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

Målet med arbeidet for HMS er at boligsameiets forpliktelser i henhold til internkontroll-forskriften overholdes, slik at man kan forebygge og hindre at ulykker skjer. Det overordnede mål er å verne om liv, helse og materielle verdier i sameiet Frydendal Søndre, samt sikre at beboerne/ansatte har et godt miljø. Det finnes per i dag lite dokumentasjon om HMS i sameiet. HMS er et felles ansvar, og det fremmes derfor forslag til nye husordensregler med hensyn til HMS.

En fra styret har vært på HMS-kurs. Styret har anskaffet HMS-håndboken til Brækhus Dege.

Styret gjennomførte i mars 2009 en tilstandsundersøkelse i sameiet, hvor 64% av beboerne svarte. Styret vil iverksette tiltak hos de beboere som har avgitt et svar som tilsier et behov for oppfølging.

Styret har bestilt årlig lekeplasskontroll i henhold til HMS-krav fra Infratek AS. Denne vil bli utført våren 09, og er viktig for å sikre at lekeplassene i sameiet tilfredsstiller kravene innen HMS.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriften om brannforebyggende tiltak, skal det være installert minst en røykvarsler i taket og brannslukningsapparat eller brannslange i hver leilighet/seksjon. **Seksjonseier/beboer har selv ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.** Kjøp ny brannslange, hvis du ikke får trukket den ut.

Antenneanlegget

GET er leverandør av kabel-TV tjenester til sameiet med mulighet for bredbånd, telefoni og digital-TV. GETs servicetelefon 02123 er åpen kl. 09:00–22:00, lørdag/søndag kl. 12:00–20:00. Feilmelding/support kan også gis via www.get.no. Driftstatus er opplyst på adressen <http://www.get.no/web/kundesenter/driftstatus>. Sett inn postnummer = 1384, og du får opp kjente feil for området. Styret anbefaler at du sjekker her, før du ringer GET for å melde feil på signalanlegget. Alle beboere mottok i januar 2009 tilbud om digital boks, mot signering av avtale vedrørende leveranse av digitale signaler. Sameiet har avtale om GET box, uten at det koster sameierne noe ekstra.

Kraftleveranse (strøm) til sameiets fellesanlegg

Sameiet har en avtale med Hafslund om leveranse av strøm til sameiets fellesanlegg.

Forsikring

Det har ikke vært noen forsikringsutbetalinger i 2008.

Sameiets eiendommer var forsikret i Gjensidige Forsikring frem til desember 2008.

Sameiets eiendommer er fra desember 2008 fullverdiforsikret i Nemi forsikring AS, med avtalenummeret er 22266.1. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at bygningsmassen til enhver tid er tilstrekkelig forsikret. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Det er tegnet forsikring for vaktmester, styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og dugnadsforsikring for alle beboere som deltar på dugnader.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge skadeårsaken. Vannskader i egen leilighet dekkes ikke av sameiets forsikring, med unntak for skader på rør mellom leilighetene og vannskade fra tak for leiligheter i fjerde etasje. Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring har Nemi forsikring en egenandel på kroner 6 000,-. Seksjonseier kan bli belastet hele eller deler av egenandelen, selv om sameiets forsikring brukes.

Slike skader meldes skriftlig til styreleder, som tar saken videre til Brækhus Dege.

Ligningsopplysninger.

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Kjøring på gangveier

Kjøringen på gangveien har økt det siste året, og det er mange som kjører unødvendig inn til Nedre Frydendal 116 for å snu. Hastigheten er til tider urovekkende høy. All parkering utover 30 minutter for på- og avlesing er forbudt, med unntak av håndverkere som arbeider i en leilighet.

Det er satt opp nye skilt, for å minne om at det er mange barn som leker på gangveien.

Tyveriforebyggende tiltak

Styret har mottatt melding om ett innbrudd i bil og hærverk på en bil i garasjen. Det er dessverre mange som trosser styrets oppfordringer om å lukke den automatiske garasjedøren, ved passering. Et nytt klikk på autoåpneren, og døren lukkes. Porten mellom blokk 2 og 3 er stadig åpen.

Dørtelefonene gir bare større trygghet for innbrudd via inngangsdør, dersom hoveddørene holdes låst. Dessverre holdes fortsatt noen dører åpne, som resulterte i ett innbruddsforsøk høsten 2008.

Lekeplasser og samlingssteder

Sameiet har fire lekeplasser for barn, og to samlingsplasser for grilling. I tillegg er det satt ut benker flere steder i sameiet på sommerstid.

Aldersgruppen 0-4 år

Sameiets sandkasser og sklie ved blokkene er spesielt beregnet på denne aldersgruppen, under oppsyn av foreldrene. Sameiet fikk nye sandkasser med ny sand sommeren 2008.

Aldersgruppen 4-12 år

Sameiets sandkasser, husker og fotballbane er godt egnet for lek sommerstid. Bakkene på nedsiden av blokkene er ikke organisert som lekeplass, men mange aker her vinterstid.

Aldersgruppen 12 år og oppover

Sameiet har begrenset å tilby denne aldersgruppen, hvis du ikke liker å spille fotball.

Sameiets sittegruppe ved blokk 2 anvendes av mange barn og ungdom, som samlingssted.

Klima i leilighetene

Det er viktig å holde alle ventiler ut åpne hele året! Hver leilighet har ventil over vindu på soverommene, stua og på kjøkkenet. Ventilen på toalett og kjøkken, kanalen mellom toalett og bad og luftspalten under dør til baderom må holdes åpen hele døgnet. Dette påvirker luftkvaliteten i leiligheten din enormt, og er derfor særdeles viktig. Kanalen mellom kjøkken og toalett ble sist gang rensert i 2005.

Vedlikehold av bygningsmassen

Blokk 1, 2 og 3 (NF90 – 98) ble sist gang malt i 2001. (Alt treverk + betong).

Blokk 4 og 5 ble sist gang malt i 2000. (Alt treverk + betong).

Alle bodene ble sist gang beiset i 2000/2001.

Blokk 4 bærer meget sterkt preg av slitasje på kjøkkensiden.

Mange av rekkverkene på balkongene bærer preg av manglende vedlikehold.

Bodene er stygge av grønske og skitt, men bare noen av fronten er tydelig slitt.

STYRETS ARBEID

Verdier

Styret har i siste styreperiode jobbet ut fra disse verdiene: Tillitt – Åpenhet – Effektivitet.

Verdiene gir oss en felles identitet og har satt oss i stand til å jobbe bedre sammen for å nå våre mål. De har bidratt til at alle har hatt god innsikt i alt som skjer, og mulighet til å delta i diskusjoner og foreta

hurtige avgjørelser når det har nødvendig.

Styremøter

Styret har i 2008/09 avholdt 5 formelle styremøter, og møter via e-post. Styret har behandlet 57 saker.

Informasjon til beboere

Styret har i 2008/09 hatt tre informasjonskanaler for beboere/eiere:

<http://nedrefrydendal.no>, Frydendal Nytt og oppslag i oppgangene.

Kontaktinformasjon

Styreleder: styreleder@nedrefrydendal.no, eventuelt per telefon på kveldstid.

Vaktmester: vaktmester@nedrefrydendal.no, eller lapp i postkasse på vaktmestergarasje. Telefon skal kun brukes når det er vannskade, brann eller annet som påkrever hans oppmerksomhet raskt.

Brannvernleder

Kristian Bundgaard Nielsen i NF 106 kontaktes ved brann, etter at du har ringt til 110.

Barnehagen

Styret tegnet i 2008 en 5 års avtale som regulerer forhold rundt brøytning foran barnehagen.

Styret anser forholdet til barnehagen som godt, selv om vi ikke deler syn på fortrinnsretten – Barnehagen ønsker dette avsluttet mens styret ønsker det opprettholdt. Fortrinnsrett for egne barn var hovedårsak til etableringen av barnehagen på Frydendal. Barnehagen har, p.g.a. avtalen om fortrinnsrett, gunstige avtaler med hensyn til leie av grunn, bruk av friarealene som sameiet disponerer og parkering.

Lekkasjer fra tak

Det var høsten 2008 to lekkasjer i taket som medførte vannskader i 4. etasje i Nedre Frydendal 106.

Lekkasjen er blitt av utbedret av Protan. Årsaken er antakelig et beslag som løsnet under kraftig vind.

Verken Gjensidige eller Nemi dekker skader ved utette tak. Kostnaden for utbedring av skaden (ca 75.000 kr) i den aktuelle leiligheten blir belastet sameiets regnskap i 2009.

Skadedyr

Styret har ikke mottatt noen melding om tilfeller av skadedyr i 2008/09. Styret vil minne om at det er den enkelte eier som har ansvar for å utrydde skadedyr i egen leilighet.

Dugnad

Dugnaden i 2008 ble gjennomført 14. og 15. mai. Det var godt oppmøte. Styret hadde oppfordret beboere som ikke hadde anledning til å delta på dugnaden til å bidra med kake til dugnadsgjengen som sin innsats. Dette var meget vellykket i blokk 1,2 og 3, hvor flere kom med kaker til den andre dugnadsdagen.

Styreleder stilte med kaker på den første dugnadsdagen. Kakene ble godt mottatt av dugnadsgjengen, samtidig som kakebakerne fikk gjort en aktiv innsats selv om de ikke hadde anledning til å delta på kvelden. Styret hadde kjøpt inn mineralvann. Dugnad er viktig for å holde kostnadene lavest mulig i sameiet. Vi har alle et ansvar for at det ser pent ut i sameiet, og innsatsen på dugnaden i 2008 var et godt tegn at flertallet av beboerne er sitt ansvar bevisst, og ønsker å ha et trivelig bomiljø.

Ytre miljø

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

Sykeloppyrdding

Det er et tilbakevendende problem at beboere ikke kaster eller gir bort sykler, som ikke lenger er i bruk. Sykkelbodene er allerede trange. Styret ber derfor alle om å sjekke om de har sykler stående, som kan kastes på dugnaden i mai. Gi bort trehjulsykkelen til andre i sameiet, når barna har vokst fra den!

Avtalegiro

Styret oppfordrer alle til å benytte avtalegiro, det er arbeidsbesparende både for sameier og sameiet. Dette avtales med egen bank. Det er 57 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. Det er per i dag ikke mulig å belaste de som krever giro ekstra for dette, alle må bidra for at noen fortsatt ønsker å motta faktura i posten.

Kurs for tillitsvalgte

Det er viktig at styrets medlemmer blir skolert, for å kunne utføre en best mulig jobb.

Styret har deltatt på alle kursene i regi av Brækhus Dege Eiendom i perioden 1/5- 08 – 1/3- 09:

- Kurs i praktisk styrearbeid: Kristin Riiber og Steinar A. Engebretsen deltok
- HMS: Steinar A. Engebretsen deltok
- Styreansvar: Robert Skjelvik og Steinar A. Engebretsen deltok
- Vedlikehold/vedlikeholdsplaner: Steinar A. Engebretsen deltok

Godtgjørelser til styret

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

Margaret: 1425 kr for 9,5 timer jobbing i Vaktmesterleiligheten.

Robert: 5250 kroner for 35 timer jobbing i Vaktmesterleiligheten.

Steinar: 7950 kr for 63 timer jobbing i Vaktmesterleiligheten.

Dette utgjør en timelønn på 150 kroner timen før skatt.

Årsaken til at styremedlemmene mottok lønn, var at arbeidet som ble utført i vaktmester-leiligheten ikke ligger inn under ordinært styrearbeid.

Styrehonorar var budsjettert til 66.000 kroner for styreåret 2008/09, og uendret fra året før.

Fellesinnbetalinger

Årsmøte 2008 besluttet å øke fellesinnbetalingene fra 1. juli 2008 med 16 %.

Salg av leiligheter

Det har vært 6 overdragelser i perioden 1/4-08 – 1/3-09.

Vi ønsker de nye beboerne velkommen til Nedre Frydendal. Det er viktig at nye beboere setter seg inn i vedtekter og spesielt husordensregler. Se <http://nedrefrydendal.no>.

Fremleie

Det er 16 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 alle beboere!

Likestilling (lovpålagt informasjon)

Sameiets styre består av 57% menn og 43% kvinner. Styrets leder er mann. Sameiet har en ansatt (mann).

Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelse.

Utover dette er det ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Juridiske sameiere

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

Vedlikehold i sameiet

Styret er ansvarlig for å utføre vedlikehold som er nødvendig for å opprettholde standarden i sameiet i tråd med samfunnets utvikling. Årsmøtet kan dog pålegge styret hva som skal prioriteres av vedlikehold.

Prioritert vedlikehold vedtatt av årsmøtet i 2008:

- Bodtak på bod 1 og 2 ble byttet i 2008. Kun baksiden ble byttet, da forsiden er ok
- Bodtak på bod 3 og 4 rakk ikke vaktmester å få tatt i 2008. Det blir tatt i 2009 eller 2010.
- Nedre del av garasjene (brunt treverk + hvit topp) ble malt ferdig høsten 2008.
- Den nye garasjen ble ferdigmalt høsten 2008, inkl. vindskiene
- Takrenner i tak 3. etg ble satt opp i januar/februar 2009.
- Nye skilt kjøpt inn og satt opp i høsten 2008.

Annet vedlikeholdsarbeider

Det er ikke farlig soppangrep på noen av blokkene, slik det ble antydnet i forrige årsrapport.

Det er gjort mye løpene vedlikehold. Sameiet er 24 år, og mye begynner å bli slitt;

- To av tre lekeplasser har fått små sandkasser med lokk og ny sand. (Lukk lokkene!)
- Det er skiftet motor + utført omfattende service i garasjeport for blokk 1, 2 og 3.
- Det har vært befarings fra leverandør av varmtvannsbeholdere, da disse har en normal levetid på ca 25 år. Styret planlegger å bytte den i blokk 2 (for blokk 1,2 og 3) i 2009.

Vedlikehold av kabelanlegg

Styret mottok i juni beskjed fra GET om at sameiet hadde to valg:

- Godta oppgradering til digitalt kabelanlegg og signere ny avtale om leveranse av tjenester
- Ikke godta oppgradering, noe som ikke ville gitt ny avtale med GET

Oppgraderingen kombinert med kun levering av tv-signaler var å anse som et rent vedlikehold, da vi ikke har fått en standardheving utover hva som er normalt for et kabelnett i dag.

Styret vurderte to alternativer:

- 1) Oppgradering og levering av digitale tv-signaler
- 2) Si opp avtalen. Overlate signalanlegg til den enkelte beboer

Det siste alternativet, ville resultert i minst 120 parabolantennene i sameiet. Styret besluttet å gå for alternativ 1. Ny avtale med GET er skrevet. I januar 2009 fikk sameiet 40 radiokanaler og 30 digitale tv-stasjoner. Samt muligheter for bredbånd og IP-telefoni.

Vaktmesterleiligheten

Den 31. August 2008 ble et langt utleieforhold avsluttet, og styret fikk se en svært slitt og forfallen vaktmesterleilighet. Det var helt på det rene at mye måtte gjøres, for å få leid ut til anstendig pris. Det verste rommet var kjøkkenet, som var elendig forfatning. Tre styremedlemmer sørget for at leiligheten ble kraftig pusset opp. Rundt 140 timer er ble lagt ned i arbeidsinnsats – hovedsakelig på kveldstid og i helger, for å få alt på plass innen 1/11-08. Det har vært gjort en omfattende oppussing i leiligheten. Detaljert beskrivelse finnes på <http://frydendal.no>. Den største utgiften var totalrenovering av kjøkkenet. Det ble inngått en avtale med Utleiemegleren, og ble utleid i tråd med planen fra 1/11-08.

Planlagt, ikke utført vedlikehold i 2008

Høsten var våtere enn planlagt, noe som gjorde at vaktmester ble opptatt med innhøsting av korn de dager de var tørt og pent vær i høst. Dermed ble følgende vedlikehold ikke gjort:

- Plenen bak blokk 5 må utbedres, p.g.a. mye hull og ujevnheter
- Lekeplass ved blokk 3 skal graves opp, utbedres, settes i stand og sikres bedre mot biler
- Nedgangsparti til garasjene mellom blokk 2 og 3 skal utbedres
- Svingen mellom blokk 4 og 5 skal utbedres.
- Nedgangsparti til garasjene: her skal grøntanlegget utbedres (gjøres ikke før tidligst 2010)
- Inngangsparti i Nedre Frydendal 112 skal utbedres, da taket ikke er tett

BUDSJETT 2009

Konto	Tekst	Budsjett 2008	Virkelig 2008	Budsjett 2009
3601	Innbetalt fellesutgifter	1 930 000	1 929 063	2 072 448
3605	Leieinntekt vaktm. leilighet	103 600	67 741	108 900
3930	Nøkkelvalg etc.	0	2 100	0
3990	Andre driftsinntekter	5 000	21 196	2 500
*	Annen driftsinntekt	2 038 600	2 020 100	2 183 848
**	Driftsinntekter	2 038 600	2 020 100	2 183 848
5000	Lønn	- 128 000	- 129 880	- 136 192
5020	Lønn ekstrahjelp		- 14 625	
5040	Pålepte feriepengar	- 15 000	- 17 847	- 16 403
5200	Fri telekommunikasjon i arb.	0		- 500
5330	Styreonorar	- 67 000	- 66 000	- 66 000
5400	Arbeidsgiveravgift	- 27 500	- 29 748	- 27 500
5401	Arbeidsg. avgift av feriepengar	- 2 000	- 2 517	- 4 342
*	Lønnskostnad	- 239 500	- 260 617	- 250 936
6010	Avskrivninger	- 2 000	- 2 000	- 2 000
*	Avskrivning på varige driftsmidler og immateriell	- 2 000	- 2 000	- 2 000
6210	Strøm. Oppgang, vei, gårdslys	- 109 000	- 67 329	- 75 634
6230	Strøm varmtvann	- 224 000	- 282 230	- 273 309
6300	Leie av lokaler	0		0
6310	Felleskost vaktmesterleilighet	- 20 500	- 20 776	- 21 240
6320	Kommunale avgifter (generelt)	- 501 651	- 472 301	- 510 085
6400	Leie av maskiner og utstyr	0	- 9 219	- 10 000
6509	Snøbrøyting og strøing	- 38 000	- 37 519	- 39 280
6510	Containerleie/tømming	- 8 000	- 8 892	- 9 247
6511	Avgifter Radio og TV	- 170 000	- 292 917	- 214 560
6516	Driftsmateriell	- 15 000	- 35 679	- 25 000
6600	Vedlikehold bygning	- 200 000	- 56 677	- 240 000
6603	Vedlikehold VVS, Varmtvannsbeholder	0	1 094	- 300 000
6604	Vedlikehold elektrikerarbeid	- 10 000		0
6633	Vedlikehold egeneid leilighet	0	- 86 727	- 5 445
6680	Gartnerarbeid - grønlanlegg	- 25 000	- 413	- 30 000
6683	Vedlikehold garasjer	- 20 000	0	0
6690	Annet rep. og vedlikehold	- 250 000	- 207 436	0
6700	Revisjonshonorar	- 8 000	- 6 563	- 8 000
6720	Forretningsførerhonorar	- 108 000	- 107 985	- 112 747
6730	Tilleggstj. fra forretn.fører	0	0	- 25 000
6740	Juridisk bistand (BDA)	- 15 000	- 1 080	- 5 000
6800	Kontorhold	- 40 000	- 25 161	- 2 000
6860	Møter	0	- 1 500	- 1 500
6900	Telefon	0	- 2 390	- 2 500
6940	Porto	0	- 3 490	- 3 000
7130	Kurs for styremedlemmer	0	- 1 500	
7160	Bilgodtgjørelse	0	- 686	- 400
7420	Fradragsberettigede gaver	0	- 198	0
7500	Forsikringspremie	- 203 000	- 203 570	- 193 000
7770	Bank og kortgebyr	- 6 000	- 6 331	- 6 000
7790	Andre kostnader	- 15 000	- 1 533	- 15 000
*	Annen driftskostnad	- 1 996 151	- 1 939 004	- 2 127 947
**	Driftskostnader	- 2 227 651	- 2 201 621	- 2 380 883
***	Driftsresultat	- 189 051	- 181 521	- 197 035
8050	Renteinntekt	0	35 076	0
8150	Pantegjeldsrenter	0	- 18 781	- 99 385
**	Resultat av finansielle poster	0	16 295	- 99 385
****	Ordinært resultat	- 189 051	- 165 226	- 296 420

kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften, samt **Nettleie** for transport av den elektriske kraften. Ny varmtvannsbereder for blokk 1,2 og 3 vil redusere utgiftene til strøm.

Øvrige kostnader

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

Andre kommentarer til budsjett for 2009

Konto 6600 Vedlikehold bygning

Blokk 4 skal males på kjøkkensiden. Dette koster 100.000 kroner. Takrenner ble byttet i vinter. Kostnad var ca 50.000 kroner. Skade som følge av vannlekkasje i NF 106 4. et. Kostnad ca 75.000 kr

Konto 6603, Vedlikehold VVS, Varmtvannsbeholder

Varmtvannsbeholderne er 25 år, og modne for utskifting. To eksperter har anbefalt utskifting nå, da varmtvannstankene kan slutte å fungere når som helst. (Elektronikken har vært reparert flere ganger, men nå er det selv tanken som er moden for utskifting, noe som omfattende og dyr jobb).

Budsjettet underskudd

Styret liker ikke å budsjettere med underskudd, som i all hovedsak skyldes skifte av en varmtvannsbereder i 2009. Styret ser ikke noe alternativ, da varmtvann brukes i alle hjem hver eneste dag.

FORUTSETNINGER

Kommunale avgifter

Budsjett for 2009 har lagt 8% økning til grunn, som året før.

Strøm

5% økning lagt til grunn.

Renter

Renteinntekter budsjetteres ikke. Renteutgifter: 7,5 % nominell rente ble lagt til grunn for budsjettet. Fra 23.2.09 koster lånet 5,45 % i nom. rente (5,6% i effektiv rente). Dette gir 82.924 kr i 09.

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret øker i takt med konsumprisindeksen.

Revisjonshonoraret

Revisjonshonoraret belastes etter medgått tid.

Forsikring

Sameiet byttet forsikringsselskap for å redusere utgiftene, dette gjør utslag i lavere budsjetterte utgifter til forsikring i forhold til regnskap 2008.

Strømprisene

Strømprisen i Norge varierer med årstidene slik at den normalt stiger i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene. Strømprisen til en forbruker består av to komponenter i tillegg til statlige avgifter: **Kraftpris** som dekker

FORSLAG FRA STYRET

ENDRING AV FELLESUTGIFTER

Sameiet har dårlig økonomi og har nå flere år på rad med underskudd. Dette tærer på egenkapitalen, samtidig som nye behov for vedlikehold melder seg. Vi må i løpet av et par år bytte begge varmtvannsbeholderne, og så raskt som mulig få malt samtlige blokker og boder. I tillegg må vi begynne å spare opp midler til utskifting av belegg i alle oppganger, maling av stuesiden på alle blokkene og annet vedlikehold som kommer. Bygningsmassen er nå 25 år og mye begynner å bli moden for omfattende vedlikehold. Maling av kjøkkensiden på blokk 4 koster sameiet 100.000 kroner i 2009. Vi har ytterligere 4 blokker som trenger samme behandling så snart som mulig. Varmtvannsbeholderne koster ca 300.000 + ca 250.000 kroner å bytte. Vi har hatt to firma på befaring, og begge sier det samme – varmtvannsberederne kan gå i stykker når som helst. Styret ser behov for kraftig økning i inntektene til sameiet, for å styrke egenkapitalen og for å bygge opp et vedlikeholdsfond;

En økning på 20% gir ca 420.000 kr, 15% økning = ca 310.000 kr økning i inntektene til sameiet. Hvis det betales inn 3000 kr ekstra gir det 357.000 kr.

Styret legger derfor frem to forslag for økning av fellesutgiftene:

1) Fellesutgiftene økes med 15% (øker med 217 kroner, hvis du betaler 1448 kroner i dag) fra 1.1.2010 og at det innbetales to ekstra innbetalinger i 2010 hver på ca 1500 kroner hvis du betaler 1448 kroner/mnd i dag (eksakt beløp vil være i henhold til sameierbrøk). Beløpene innbetales innen 1/3-10 og 1/7-10. De to ekstra innbetalingene skal anvendes til maling av kjøkkensiden på flest mulig av de resterende blokkene i 2010.

2) Fellesutgiftene øker med 20% fra 1.1.2010 (økes med 290 kr kroner til 1738 kroner hvis du betaler 1448 kroner i dag).

FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

§ 11 i vedtektene

Dagens tekst:

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende velger sameierne på sameiermøtet et styre på 7 medlemmer. Styreformann og 2 medlemmer tegner for boligselskapet utad. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styrets forslag til ny tekst:

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende velger sameierne på sameiermøtet et styre på 6 medlemmer, bestående av en styreleder og et styremedlem med ansvar for hver sin blokk. Det valgte styremedlemmet bør bo i blokken han/hun er ansvarlig for. Ett av de valgte styremedlemmene bør ha rollen som Nestleder i styret, og være styrelederens stedfortreder. Styreleder velger selv vedkomne.

Styreleder og 2 medlemmer tegner for boligselskapet utad. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Det årlige årsmøtet bestemmer om tjenestetiden skal være for ett eller to år.

Begrunnelse for ny tekst:

1) 7 styremedlemmer er langt mer enn hva eierseksjonsloven krever, og samtidig er arbeidsbyrden og ansvaret for styremedlemmene – bortsett fra styreleder - begrenset i dag. Ny ordning gir styremedlemmene mer ansvar, og noe mer konkret arbeid - som avlaster styreleder. Alle saker som omfatter ting i en blokk, vil med denne nye ordningen gå til det ansvarlige styremedlem for behandling og beslutning innenfor visse rammer. Styremedlemmene vil med dette også bli mer direkte involvert i driften av sameiet, enn med dagens ordning.

2) Nestleder: Det vil være en fordel om det er en person som kan ta hånd om saker som oppstår, når styreleder ikke er tilgjengelig - ting skjer hele året, også på tidspunkter som ikke passer for styreleder.

3) Tjenestetiden: Dette er praksis i dag, men har til nå vært i strid med Eierseksjonsloven. Ved å ta det inn her, er sameiet i tråd med loven. Loven sier 2 år, når vedtektene ikke sier noe annet. Fordelen med å la årsmøtet/styrekandidatene bestemme, er at det blir mer fleksibelt – enn å sette ett eller to år.

§ 15, avsnitt 3 i vedtektene

Dagens tekst:

Biler på gjesteparkeringen må flyttes hver 14. dag når det er snø, av hensyn til brøyting.

Styrets forslag til ny tekst:

Alle biler og tilhengere må flyttes hver 14. dag når det er snø, av hensyn til brøyting.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder og motorsykler på den store parkeringsplassen fra 1. november til 15. april. Vaktmester kan gi dispensasjoner.

Begrunnelse:

Problemet med brøyting gjelder ikke bare biler, men alt som parkeres på den store parkeringsplassen vinterstid. Både styreleder og vaktmester hadde store problemer med å få en eier av en motorsykkel til å flytte denne, før vinteren satte inn. Resultatet ble at vaktmesteren måtte lempe den vekk ved det første snøfallet. Det er umulig å se små mopeder eller motorsykler, når det brøytes etter snøfall. Enkelte ganger kan det likevel være forsvarlig å parkere motorsykkel, men det bør være opp til vaktmester å vurdere – siden det er han som foretar brøytingen.

FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endring av nummerering i husordensreglene

Styret foreslår at det gjennomføres en endring av nummereringen av husordensreglene, slik at alle hovedpunkter og underpunkter blir nummerert i korrekt rekkefølge.

Begrunnelse:

En opprydning av nummereringen vil gjøre det enklere å henvise til korrekt husordensregel.

I dag finnes det dessuten et avsnitt uten nummerering, paragraf 9 forekommer to ganger og en mengde underpunkter er ikke nummererte.

Endring av § 6 i husordensreglene

Styret foreslår at tekst i dagens avsnitt to endres:

Dagens tekst:

Hovedinngangsdørene skal holdes låst mellom kl. 21.00 og kl. 06.00.

Styrets forslag ny tekst

Hovedinngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

Begrunnelse:

Hovedårsaken til montering av dørtelefoner, som årsmøtet vedtok i 2008 var å bedre sikkerheten for beboerne. Nå er dørtelefonene montert, og dermed må dørene holdes låst hele døgnet for at sikkerheten skal kunne bli i henhold til årsmøtets intensjon med beslutningen om montering av dørtelefoner.

Nytt avsnitt i §9 i husordensreglene

Styrets forslag:

Grill m/briketter eller kull kan kun brukes på uteplasser i sameiet.

Begrunnelse:

Kullgrill gir en sjenerende lukt. Vi har dog opparbeidet to uteplasser for flere år siden. Her mener

styret det bør tillates å bruke kullgrill.

Ny § 14 i husordensreglene

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6/12-1996. Dette setter strenge krav til alle boligsameier. Punktene nedenfor tar for seg noen av de viktigste punktene innen lovverket om brann- og eksplosjonsvern, el-anlegg og el-utstyr, forurensning og det generelle kravet om ulykkesforebyggende tiltak.

14.1 Brannsikkerhet

- a) Leilighetseier skal ha montert minst en røykvarsler i taket, og kontrollere denne jevnlig – og bytte batteri i desember hvert år. Røykvarsleren må høres i alle soverom, når dørene er lukket. Alternativt må flere røykvarslere monteres.
- b) Leilighetseier plikter å holde alle rømningsveier ryddet til enhver tid. Det er forbudt å plante busk nærmere enn 50 cm til betongskillevegg samt å montere parabol eller annet på ytterste 50 cm av betongskilleveggen.
- c) Leilighetseier skal sørge for at leiligheten er utstyrt med minst et brannslukningsapparat, som testes i juni hvert år.
- d) Det er forbudt å oppbevare brennbart avfall, samt brannfarlig gass og væske, på garasjeplass og på balkong i første etasje.

14.2 Elektrisk anlegg og utstyr

- a) Alt fastmontert elektrisk anlegg i leiligheten, skal være utført av godkjent montør.
- b) Alle som moderniserer badet etter 1.6.09, skal montere jordfeilbryter i sikringskap

14.3 Forurensning

- a) Alle beboere plikter å sette seg inn i reglene for kildesortering som gjelder i Asker kommune, og å følge dette regelverket.
- b) Bod for søppel skal kun anvendes til husholdningsavfall, papir, papp og plast i søppelkonteinere. Det er forbudt å sette ting på gulvet.
- c) Beboere plikter å kaste spesialavfall, der det er mottak for dette i Asker kommune.

14.4 Ulykkesforebyggende tiltak

- a) Rekkverk på balkong skal etterses av eier i mai hvert år. Slark i rekkverket skal meldes til vaktmester umiddelbart.
- b) Rekkverk på balkong skal beises hvert femte år, hvor 2009 er første år. Eier er ansvarlig for at beisingen utføres innen 1. Juli. Kostnadene for vedlikeholdet skal eier selv ta. Oljedekkbeis med fargekode 0604 Java Teak skal brukes
- c) Vindu på soverom – stuesiden skal sikres av eier, slik at barn ikke kan falle ut.

Begrunnelse:

Styret og sameiet er lovpålagt å følge lover og forskrifter omkring HMS. Lovverket er omfattende, og krever at alle eiere og beboere gjør sin del av oppgavene. Dessverre viser erfaring at mange ikke kjenner verken omfanget eller innholdet i regelverket om HMS. Dette er grunnen til at styret ser det hensiktsmessig å legge inn noen av de viktigste kravene i husordensreglene. Samfunnet er betydelig mer opptatt av at HMS følges i dag, enn for kun få år siden. Sameiet må derfor legge til rette for at styret skal kunne klare å håndheve regelverket på en best mulig måte. Dette er ikke noe som kan overlates til styret å håndheve, uten av sameierne selv tar sin del. Alternativt resultat vil fort kunne bli at ingen vil sitte i styret – og ta ansvaret for HMS-arbeidet i sameiet.

HONORARER TIL STYRET 2008/2009

Foreslås satt til 66.000 kroner, i tråd med budsjett for 2008.

INNKOMNE FORSLAG

1) Opprettelse av en dugnadsgruppe

Forslagsstiller: Bjørn Haaland

Begrunnelse

Bygningsmassen i boligsameie har i dag et stort behov for vedlikehold, men det koster mye å leie inn fagfolk. Økonomien i sameiet begrenser derfor hva som kan gjøres. For å unngå ei altfor stor fremtidig husleie økning, er jeg så fri å foreslå at vi velger ei dugnadsgruppe.

Forslag til vedtak:

Det settes ned en dugnadsgruppe. Det velges en fra hver blokk + en fra styret, tilsammen 6 personer. Representanten fra styret kaller inn og leder gruppa.

Dugnadsgruppa skal:

1. Kalle inn til dugnad
2. Sette opp lister med navn på de som har deltatt, angi antall timer og hva som er gjort.
Listene attesteres av styremedlemmet. Frist for innlevering 1. november.
3. Vaktmester engasjeres som arbeidsleder når gruppa anser det som ønskelig. Lønn til vaktmester dekkes av samme konto.

Jeg ber årsmøtet godkjenne ei husleieøkning på kr. 50,- pr. md fra 1.1.2010. Beløpene går inn på en egen dugnadskonto. Pengene skal brukes, når det er vedlikehold av bygningsmassen, som godtgjørelse på kr. 80- pr. time til de som deltar. Maks godtgjørelse, kr. 2.000- pr. år pr. leilighet. De totale utgifter må aldri overskride de årlige innbetalinger på dugnadskontoen.

Styrets anmerkning

Styret er positiv, såfremt mange nok melder seg til komiteen.

Styret foreslår dog:

- 50 kr inngår i den generelle økningen i fellesutgiftene.
- Dugnaden i mai inngår ikke denne ordningen.
- Styret skal motta og godkjenne budsjett for alle vedlikeholdsoppdrag som dugnadsgjengen påtar seg, da styret har et samlet budsjett for sameiet hvert år

2) Utleie av leilighet

Forslagsstiller: Bjørn Haaland

Begrunnelse

Styret har ikke mottatt noen begrunnelse for forslaget.

Forslag til vedtak:

Før utleie av leilighet skjer, må dette godkjennes av styret.

Styrets anmerkning

Styret minner om at årsmøtet fjernet bestemmelsen i 2007 – og det er intet nytt som skulle tilsi at beslutningen den gang bør gjøre om på.

Paragraf 4.3 lød slik frem til årsmøtet i 2007:

”Fremleie av leiligheten kan bare skje med styrets godkjenning, som må innhentes på forhånd og minst 14 dager før fremleietaker skal flytte inn i leiligheten”.

Styrets begrunnelse den gang var at vedtekten var lite praktisk, da man sjelden har tilstrekkelig informasjon til å nekte utleie.

VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen legger frem fullstendig innstilling av kandidater på årsmøtet.

Valg av styreleder for 1 år

Kandidat: Steinar A. Engebretsen, NF 98.

Valg av styremedlemmer for 1 år

Kristin Kvam Riiber, NF 92. Ansvar for blokk 1, dersom ny tekst for paragraf 11 vedtas.

Lise Graff, NF 96. Ansvar for blokk 2, dersom ny tekst for paragraf 11 vedtas.

Robert Skjelvik, NF 100. Ansvar for blokk 3, dersom ny tekst for paragraf 11 vedtas.

Kristian Bundgaard Nielsen, NF 106. Ansvar for blokk 4, dersom ny tekst for paragraf 11 vedtas.

? . Ansvar for blokk 5, dersom ny tekst for paragraf 11 vedtas.

(Styret har foreslått å endre antall styremedlemmer til 5 + 1 styreleder)

Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Kandidater: ?

Asker, 26. mars 2009

Boligsameiet Frydendal Søndre

Steinar A. Engebretsen /s/

Steinar A. Engebretsen

Kristin Kvam Riiber /s/

Kristin Kvam Riiber

Lise Graff /s/

Robert Skjelvik /s/

Robert Skjelvik

Kristian Bundgaard Nielsen /s/

Kristian B. Nielsen

Ole Henrik Nygaard /s/

Ole Henrik Nygaard

Margaret Løjborg /s/

Margaret Løjborg

ÅRSREGNSKAP FOR 2008 m/revisjonsberetning

Resultatregnskap				
	Note	Regnskap 2008	Budsjett 2008	Regnskap 2007
Driftsinntekter				
Husleieinntekter	2	1 996 804	2 033 600	2 365 348
Andre leieinntekter	3	0	0	4 830
Tilskudd		0	0	0
Andre inntekter	4	23 296	5 000	0
Sum driftsinntekter		2 020 100	2 038 600	2 370 178
Driftskostnader				
Avskrivninger	5	2 000	2 000	2 000
Lønnskostnader m.m.	6	260 617	239 500	227 531
Revisjonshonorar		6 563	8 000	0
Forretningsførerhonorar		107 985	108 000	146 673
Andre honorar	7	1 080	15 000	18 250
Forsikringspremier		203 570	203 000	351 200
Energikostnader	8	349 559	333 000	314 326
Kommunale avgifter	9	472 301	501 651	464 639
Festeavgift/andre leiekostnader	10	29 995	20 500	0
Andre driftskostn. eiendom	11	375 006	231 000	66 838
Driftskostnader administrasjon	12	34 924	40 000	34 282
Reparasjoner og vedlikehold	13	350 159	505 000	1 121 537
Andre kostnader	14	7 863	21 000	60 554
Sum driftskostnader		2 201 621	2 227 651	2 807 831
Driftsresultat		-181 521	-189 051	-437 653
Finansinntekter og -kostnader				
Finansinntekter		35 076	0	37 385
Finanskostnader		18 781	0	0
Resultat av finansposter		16 295	0	37 385
Årsresultat		-165 226	-189 051	-400 269

Balanse			
Eiendeler	Note	2008	2007
Anleggsmidler			
Tomt		0	0
Bygninger		397 400	397 400
Maskiner og utstyr		3 000	5 000
Sum anleggsmidler	5	400 400	402 400
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	16	24 599	197 005
Kontanter og bankinnskudd	17	1 709 496	619 037
Sum omløpsmidler		1 734 095	816 042
Sum eiendeler		2 134 495	1 218 442
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		733 681	733 681
Opptjent egenkapital		233 510	233 510
Årets resultat	18	165 226	
Sum egenkapital		801 965	967 191
Langsiktig gjeld			
Pantelån	19	994 824	0
Leieboerinnskudd		0	0
Sum langsiktig gjeld		994 824	0
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd husleie		80 197	112 697
Påløpte rentekostnader		0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	257 509	138 554
Sum kortsiktig gjeld		337 706	251 251
Sum gjeld og egenkapital		2 134 495	1 218 442

Ste A. Engelsen
 Jørn R. Rike
 Robert Slidene
 Jost N. Nymund
 Margreth Kjøler
 Kristin B. Nørre

KOMMENTARER TIL REGNSKAPET FOR 2008

Driftsresultat

Resultatet av driften året 2008 viser et underskudd på kr 165.226, som foreslås trukket fra egenkapital i balansen. Det var også budsjettert et underskudd.

Egenkapital

Egenkapitalen pr 801.964 per 31.12.2008 inkl årets resultat.

Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2008 var totalt kr 2.020.100. Dette var 18.500 kroner lavere enn budsjettert, hovedsakelig på grunn av to måneders manglende leie for vaktmesterleiligheten.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2008 var totalt kr 2.201.621. Dette var 26.030 kr lavere enn budsjettert.

Avvik på noen enkeltposter:

Lønnskostnader

Avviket på kr 21.117 skyldes i hovedsak arbeidet i vaktmesterleilighet.

Energikostnader

Avviket på kr 16.559 skyldes i hovedsak høyere forbruk av strøm for varmtvann enn forutsatt.

Kommunale avgifter

Avviket på kr 29.350 skyldes at økningen i avgiftene fra 2007 ble lavere enn antatt.

Festeavgift/andre leiekostnader

Avviket på kr 29.995 skyldes at posten var budsjettert et annet sted

Andre driftskostnader eiendom

Avviket på kr 144.006 skyldes i hovedsak vedlikeholdet av kablene til GET (119.900 kr) samt høyere utgifter til driftsmateriell.

Reparasjoner og vedlikehold

Avviket på kr 154.841 skyldes at montering av takrenner ble utsatt til vinteren 2009 (ca 50.000 kr), to bodtak ikke tatt (ca 40.000 kr) og mindre vedlikeholdskostnader enn antatt.

Dørtelefoner

Dørtelefonene kostet sameiet 207.436 kr, mot budsjettert 250.000 kr

Noter til årsoppgjøret for 2008

Pr. dato: 31/12-2008 Periode: 1 - 12

Note 1 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 anskaffelseskostnad 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.

Noter til årsoppgjøret for 2008		
Pr. dato: 31/12-2008 Periode: 1 - 12		
Tekst	Hittil i år	Hittil i fjor
Note 2 Husleieinntekter		
Innbetalt fellesutgifter	1 929 063	1 787 925
Leieinntekt vaktm. leilighet	67 741	97 156
Innkrevning kapital	0	480 267
Sum husleieinntekter	1 996 804	2 365 348
Note 3 Andre leieinntekter		
Dugnad	0	4 830
Sum andre leieinntekter	0	4 830
Note 4 Andre driftsinntekter		
Nøkkelsalg etc.	2 100	0
Andre driftsinntekter	21 196	0
Sum andre driftsinntekter	23 296	0
Note 5 Anleggsmidler		
Vaktmesterleilighet (1984) og snøfreser (2003)		
Anskaffelseskost 1.1.	410400	410400
Tilgang/avgang i året	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	410400	410400
Akkumulerte avskrivninger 1.1. (snøfreser)	8000	6000
Årets ordinære avskrivninger (snøfreser)	2000	2000
Avgang akkumulerte avskrivninger	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12. (snøfreser)	10000	8000
Bokført verdi 31.12.	400400	402400
Note 6 Lønnskostnader		
Lønn	129 880	118 590
Lønn ekstrahjelp	14 625	14 824
Påløpte feriepenger	17 847	0
Fri telekommunikasjon i arb.	0	0
Ulykkesforsikring. Innb.pl	476	0
Motkonto fordeler	476	0
Styrehonorar	66 000	66 000
Arbeidsgiveravgift	29 748	26 027
Arbeidsg. avgift av feriepenger	2 517	2 090
Sum lønnskostnader	260 617	227 531
Note 7 Andre honorarer		
Juridisk bistand (BDA)	1 080	0
Andre tjenester/honorarer	0	18 250
Andre honorar	1 080	18 250
Note 8 Energikostnader		
Strøm. Oppgang, vei, gardslys	67 329	98 480
Strøm varmtvann	282 230	215 846
Energikostnader	349 559	314 326
Note 9 Kommunale avgifter		
Kommunale avgifter (generelt)	472 301	464 492
RENHOLD	0	148
Kommunale avgifter	472 301	464 639
Note 10 Festeavgift/andre leiekostnader		
Leie av lokaler	0	0
Felleskost vaktmesterleilighet	20 776	0
Leie av maskiner og utstyr	9 219	0
Festeavgift/andre leiekostnader	29 995	0

Noter til årsoppgjøret for 2008		
Fr. dato: 31/12-2008 Periode: 1 - 12		
Tekst	Hittil i år	Hittil i fjor
Note 11 Andre driftskostn. eiendom		
Snøbrøyting og strøing	37 519	0
Containerleietømming	8 892	19 382
Avgifter Radio og TV	292 917	0
Driftsmateriell	35 679	0
Sum andre driftskostn. eiendom	375 006	19 382
Note 12 Driftskostn. adm.		
Kontorhold	25 161	26 167
Møter	1 500	0
BLOMSTER ETC.	0	914
Telefon	2 390	0
TELEFON	0	1 750
Porto	3 490	4 321
KJØREGODTGJØRELSE	0	1 131
Kurs for styremedlemmer	1 500	0
Bilgodtgjørelse	686	0
Fradragsberettigede gaver	198	0
Sum driftskostn. adm.	34 924	18 052
Note 13 Rep. og vedlikehold		
Vedlikehold bygning	56 677	967 703
Vedlikehold VVS, rørlegger	1 094	0
Vedlikehold elektrikerarbeid	0	55 426
Vedlikehold egeneid leilighet	86 727	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	413	45 315
Vedlikehold garasjer	0	51 625
Annet rep. og vedlikehold - Dørtelefoner	207 436	1 469
Sum rep. og vedlikehold	350 159	1 121 537
Note 14 Andre kostnader		
Bank og kortgebyr	6 331	5 623
KOSTNADSB. VAKTMESTERLEIL.	0	29 468
Andre kostnader	1 532	25 463
Sum andre kostnader	7 863	60 554
Note 15 Finanskostnader		
Pantegjeldsrenter	18 781	0
Sum finanskostnader	18 781	0
Note 16 Kortsiktige fordringer		
Restanser	16 297	77 005
Forsikringssaker - forskutt.	0	0
Fordring kapitalinnkreving	767	120 000
Påløpt inntekt (innb. sameiere)	7 535	0
Periodisering forsikring	0	0
Sum kortsiktige fordringer	24 599	197 005
Note 17 Bankkonti		
Bank	1 570 743	486 853
Bank husleie	68 342	60 876
Kapitalkonto 6215 66 06192	15 446	14 870
Bank vaktmester 6215 05 74159	12 249	0
Bank skattetrekk	42 715	40 589
Sum bankkonti	1 709 496	603 188
Note 18 Egenkapital		
Egenkapital, bundet	733 681	733 681
Vedlikeholdsfond	233 510	233 510
Egenkapital 1.1.	967 191	967 191
Årets resultat	165 226	0
Egenkapital 31.12		
Note 19 Lån		
Lån 8398.71.30795	994 824	0
Sum lån	994 824	0
Note 20 Kortsiktig gjeld		
Leverandører	168 399	49 818
Forskuddstrekk	15 532	21 228
Skyldig arbeidsgiversvgift	6 567	4 109
Påløpt a g avg. av ferielønn	2 517	2 090
Forskuddsbet. kostn.bidrag	0	47 796
Ekstrainnbetaling fra sameiere	0	0
Påløpte feriepenger	18 804	15 781
Forskuddsbetalt leie	80 197	64 901
Andre påløpte kostnader	45 690	45 528
Sum kortsiktig gjeld	337 706	251 251