

Hei!

Det er lagt mye arbeid i å gjøre denne innkallingen så komplett og forståelig som mulig. Håper du leser den, og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet 14. april 2010 kl. 19.00 på Klubbhuset på Føyka.

Styret jobber for at Frydendal Søndre skal være et godt og trygt sted å bo, for både gammel og ung. Sameiets tre lekeplasser, fotballbane, tre sosiale samlingssteder, dørtelefoner, digitalt kabelanlegg og fine grønne omgivelser, har ikke kommet tilfeldig men skyldes eierne som har tatt ansvar og initiativ til å skape et godt bomiljø i sameie.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker, samt å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I tillegg kreves det eiere som tar ansvar og aktivt bidrar i styre og stell, samt en dyktig Vaktmester.

Styrets hovedfokus det siste året har vært vedlikehold, fordi det er store konsekvenser og kostnader forbundet med manglende vedlikehold. Det er det verdt å merke seg at:

- 1) Vedlikehold bevarer markedsverdien av leilighetene, i forhold til andre tilsvarende leiligheter
- 2) Vedlikehold gir ingen heving i sameiets standard, men opprettholder den
- 3) Vedlikehold gir et bedre bomiljø, ved at sameiet ser pent og trivelig ut

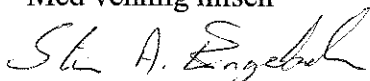
Det er to store økonomiske konsekvenser for deg som eier, når vedlikehold uteblir:

- 1) Du får lavere pris ved et salg, hvis sameiet bærer preg av manglende vedlikehold.
- 2) Du må innbetale betydelig ekstra beløp til sameiet i fremtiden, da reparasjoner og utskiftninger er betydelig dyrere enn et jevnt vedlikehold.

Vedlikehold er kort sagt en nødvendighet i et boligsameie, og må gjøres kontinuerlig.

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

Med vennlig hilsen



Steinar A. Engebretsen

Styreleder 2009/2010

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

**onsdag 14. april 2010 kl 19:00
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 2009/2010

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2009 m/revisjonsberetning

4. BUDSJETT FOR 2010

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET 09/10 OG REVISOR

6. FORSLAG FRA STYRET

- 6.1) Endring av fellesutgifter (husleie)
- 6.2) Endring av vedtekter
- 6.3) Endring av husordensregler

7. INNKOMNE FORSLAG

- 7.1) Nyinvestering i forbindelse med "Kildesortering 2011"
- 7.2) Mer benyttelse av den store plenen
- 7.3) Økt beskyttelse av barn på gangveiene
- 7.4) Hundeeiere

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- 8.1) Valg av styreleder for 1 år
- 8.2) Valg av styremedlemmer for 1 år
- 8.3) Valg av valgkomité

9. VALG AV REVISOR

Asker, 15. mars 2010

Boligsameiet Frydendal Søndre

Styret

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2009/2010

2.1 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

Sjur Nordengen, NF 114

Valgkomité

Tove Jupskås, NF 90

Erik Aarseth, NF 90

Turid Sætha, NF 104

2.2 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, med hvert sitt seksjonsnr. 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 på Lysaker. Tomteareal er på 17644 kvm. Sameiet har tre lekeplasser for barn, og en fotballbane.

Claus Berg har vært ansatt som vaktmester siden 22. november 1999.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av Brækhus Dege Eiendom. Kontaktperson er Anders Nesteby.

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

Sameiets revisor er BDO AS.

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 vaktmestergarasjen, 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

Årsmøtet vedtok i 2008 at vask av oppgang fortsatt skal utføres av beboerne selv.

Reglene er at beboerne avtaler med nabo slik at det vaskes en gang hver uke i hver etasje (også første).

I tillegg skal beboerne i alle etasjer vaske en gang i første etasje i henhold til oppslag i oppgang/avtale mellom beboerne i oppgangen. Dette gjør at første etasje vaskes to ganger hver uke.

Oppgangene kan selv bestemme om de ønsker å legge tepper/matter i oppgangen, men disse må fjernes de to gangene gulvet vaskes hver uke. Oppgangene må selv bekoste slike tepper/matter.

Vask av gulv er viktig både med hensyn til hygienen i oppgangen, og for å bevare gulvene.

Gartnertjeneste

Vaktmester Claus Berg står for vedlikehold av sameiets grøntanlegg.

Brøytetjeneste

Boligsameiet Frydendal Søndre har avtale med Ramah Fabrikker AS v/Claus G. Berg for snøbrøyting og strøing fra 1. november til 30. april. Avtalen ble inngått i 2000.

Andre servicetjenester

Monteringsservice as Norport foretar service på garasjeportene. **NB!** Ved driftsstans på garasjeportene skal beboerne gi beskjed til 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 var på HMS kurs i 2009. Styret har anskaffet HMS-håndboken til Brækhus Dege.

Styret gjennomførte en tilstandsundersøkelse i sameiet i mars 2009, med 64% besvarelse.

Infratek gjennomførte en lekeplasskontroll i henhold til HMS-krav i mai 2009. Den avdekket store feil ved lekeapparatet i lunden, som ble reparert sommeren 2009. I tillegg til nedslitt øvre feste til huskene i lunden, samt meget slitt feste til huskesete. Øvre feste ble skiftet i juni 09. Nye huskeseter med kjetting er kjøpt inn og monteres våren 2010. Huskene ved NF 116 ble ikke kontrollert.

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. Alle leiligheter har to rømningsveier, som skal holdes ryddig til enhver tid.

Dørtelefon

Dørtelefonene vi har i sameiet ble montert høsten 2008. Dørtelefonen i leiligheten har to innstillinger, av og på. Du vil ikke høre at noen ringer på, hvis den står som AV.

Du må aldri røre ledningene som går til eller fra dørtelefonen i din leilighet, da dette kan ødelegge anlegget for alle i oppgangen. Du vil bli belastet kostnadene, dersom dette skjer.

Feil på dørtelefon eller endring på navn på dørtelefon meldes til Vaktmester.

Antenneanlegget

GET er leverandør av kabel-TV tjenester til sameiet med mulighet for bredbånd, telefoni og digital-TV. Anlegget ble oppgradert til digitalt høsten 2008. Sameierne har GET box med startpakken inkludert i husleien. Den enkelte står fritt i å oppgradere mulighetene i egen leilighet i forhold til hva GET tilbyr.

Den beboer må selv signere kontrakt med GET, for å få utlevert digital dekoder med startpakken.

Feil på signalene for tv, bredbånd eller telefoni må tas opp med GET på telefon 02 123 (09.00 – 22.00).

Kjente feil opplyser GET på <http://www.get.no/web/kundesenter/driftsstatus>. Postnummer = 1384.

Kraftleveranse (strøm) til sameiets fellesanlegg

Sameiet har avtale med Hafslund, gjennom Brækhus Dege.

Forsikring

Det har ikke vært to forsikringsutbetalinger i 2009;

- Brann i NF112: Egenandel dekket av eier.
- Vannlekkasje i NF92: Egenandel dekket av sameiet.

Sameiets eiendommer har i 2009 vært 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. Styret anbefaler at alle bileiere har tyveriforsikring for bil.

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.

Fellesinnbetalinger

Årsmøte 2009 besluttet å øke fellesinnbetalingene fra 1. juli 2009 med 20 % (16% økning fra 1/7-08). Sameierne skal i tillegg betale inn 357.000 kroner ekstra i forhold til sameierbrøk i 2010.

Salg av leiligheter

Det har vært 12 overdragelser i perioden 1/4-09 til 31/12-09 (6 overdragelser i perioden 1/4-08 – 1/3-09).

For perioden 1/1 - 09 - 1/3 – 09: 1 seksjon (nr 74)

Noen har overtagelse i annet år enn salg.

Solgt 2009, overtagelse 2009, seksjonsnr: 94 / 90 / 9 (innen familie) / 63 (innen familie) / 7 / 34 / 49 / 11

Solgt 2009, overtagelse 2010, seksjonsnr: 110 / 104 / 115 / 82

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

Fremleie

Det er 12 eiere (16 eiere per 1/3-09) som per 9/3-10 har adresse andre steder. Det betyr ikke automatisk at leiligheten er leid bort. I tillegg leier Asker kommune ut sine 7 leiligheter. Eier er ansvarlig for at leietaker opptrer i tråd med vedtekter og husordensregler.

Likestilling (lovpålagt informasjon)

Sameiets styre har i 2009/10 bestått av 6 personer, 67% menn (57% i 08/09) og 33% kvinner (43% i 08/09). 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.

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 avlessing er forbudt, med unntak av håndverkere som arbeider i en leilighet.

Tyveriforebyggende tiltak

Garasjen under blokk 5 ble offer for flere bilinnbrudd i desember 2009, og en bil ble stjålet. Det ble også brutt opp noen boder her og i garasjen under blokk 3.

Det er dessverre mange som trosser styrets oppfordringer om å lukke den automatiske garasjedøren, ved passering. Et nytt klikk på autoåpneren, og døren lukkes. Garasjeåpneren må aldri ligge i bilen.

Døren til garasjeanlegget mellom blokk 2 og 3 står mye åpen. Alle må lukke denne etter seg!

Dørtelefonene gir bare større trygghet for innbrudd via inngangsdør, dersom hoveddørene holdes låst. Det er et tilbakevendende og uløst problem i en oppgang at ytterdøren stadig settes i åpen posisjon.

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. Sklien fikk nytt dekke (bark) i 09.

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.

Luftkvaliteten i leilighetene

Luftkvaliteten påvirker deg i din hverdag. Dårlig luft kan gi helseplager og gi soppangrep i leiligheten. Du er selv ansvarlig for luftkvaliteten i din leilighet. Styret har kun ansvar for vedlikehold av felleskanalen i hver oppgang. Denne kanalen ble sist gang rengjort i 2005, og planlegges rengjort i 2011. Det vil bli foretatt en stikkprøvekontroll av kanalene i 2010, av firma som rengjorde den i 2005.

Leilighetene har mekanisk avtrekk, og du må derfor være særdeles forsiktig ved ombygginger.

Forutsetninger for optimal luftkvalitet, for leiligheter med mekanisk avtrekk (slik vi har):

- 1) Alle luftspalter over vindu i kjøkken/stue/soverom må holdes helt åpne.
- 2) Det må være 3 – 5 cm åpning mellom dørblad og terskel i dør fra gang til badrom.
- 3) Dør til stue og soverom må holdes åpen gjennom dagen. Alternativt må det luftes på rom, som ikke har hatt fri luftstrøm til gang i 10 - 15 minutter hver dag.
- 4) Luftkanalen fra bad til do må holdes ren og helt åpen.
- 5) Dør til toalett må alltid lukkes. (Steng av denne døren, hvis do og bad slås sammen til et rom)
- 6) Ventil fra do til avtrekk må rengjøres regelmessig - og være tilstrekkelig åpen.
- 7) Ventil fra kjøkken til avtrekkskanalen mellom kjøkken og do må holdes ren og tilstrekkelig åpen.

I tillegg anbefales det at du monter kullfiltervifte over komfyr på kjøkkenet.

Kildesortering

Sameiet er pålagt å følge reglene om kildesortering av avfall som til enhver tid gjelder i Asker kommune. Hver beboer er ansvarlig for å kildesortere eget avfall, og skille mellom papir/papp, plast og restavfall.

Hver søppelbod har en beholder for plast, en for papp/papir og tre for restavfall.

Asker kommune innfører nye regler for kildesortering i 2011, og styret oppfordrer alle beboere å sette seg inn i de nye reglene om sortering av matavfall dersom kjøkkenet skal pusses opp det kommende året.

Kildesortering krever plass på kjøkkenet, og vil være en del av hverdagen vår i fremtiden.

Styret har så smått begynt å se på hva den nye ordningen innebærer for kapasiteten i dagens søppelboder.

2.3 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 2009/10 avholdt 7 formelle styremøter, samt diskusjoner via e-post. Styret har behandlet 51 saker (57 saker i 2008/09). E-post har vært særdeles viktig for styrets handlekraft.

Informasjon til beboere

Styret har i 2009/10 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 rask handling.

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 brøyting 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, parkering og bruk av friarealene som sameiet disponerer.

Lekkasjer fra tak

Lekkasjer fra tak må påregnes i fremtiden for leiligheter i fjerde etasje, p.g.a. slitte pakninger rundt sluk. Dette kan ikke byttes, før lekkasjen er et faktum. Kostnaden dekkes ikke av forsikringen, men av sameiet. Det var en lekkasje p.g.a. sluk høsten 09, i NF94. Kostnad var på 25.000 kroner i følge takst.

Skadedyr

Styret har mottatt en melding om mulig skadedyr i 2009/10. Eier tok selv hånd om saken, med skadedyrkontroll firma, og informerte oppgangen. Styret vil minne om at det er den enkelte eier som har ansvar for å utrydde skadedyr i egen leilighet. Kontakt f. eks. ABS Skadedyr (www.skadedyr.no/80083002).

Dugnad

Dugnaden i 2009 ble gjennomført 13. og 14. 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 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 2009 var et godt tegn at flertallet av beboerne er sitt ansvar bevisst, og ønsker å ha et trivelig bomiljø. Det var ingen dugnad i høst, men en container var utplassert to dager.

Ytre miljø

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

Sykkeloppyrdding

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 trehjuls sykkel til andre i sameiet, når barna har vokst fra den! Det gjennomføres en merking av sykler våren 2010, som styret håper vil resultere i at vi får kastet noen eierløse sykler på dugnaden i mai.

Avtalegiro

Styret oppfordrer alle til å benytte avtalegiro, det er arbeidsbesparende både for sameier og sameiet. Dette avtales med egen bank. Det er 52 (57 per 26/3-09) 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 1/3- 09 – 1/3- 10:

- Kurs i praktisk styrearbeid: Sjur Nordengen deltok

Godtgjørelser til styret

I styreperioden er det ikke utbetalt noen tillegg til ordinært styrehonorar til styremedlemmer.

Vedtatt styrehonorar for 08/09 ble 66.000 kroner (som budsjettert); Styreleder: 30.000 kroner og 6.000 kroner til hvert av de øvrige styremedlemmene.

Budsjettert styrehonorar for 09/10 er 66.000 kroner. Endelig styrehonorar vedtas på årets årsmøte. Fordelingen internt besluttes av styret 2009/10.

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 vedlikeholdes og prioriteres av vedlikehold.

Vedlikehold vedtatt av årsmøtet i 2008, ikke utført per 1/3-10:

- Bakre del av tak på bod 3. Vil bli tatt høsten 2010.

Vaktmesterleiligheten

Styret har ikke utført noe vedlikehold i Vaktmesterleiligheten i 2009/10. Leietaker malte gulv på bad, og har montert en stikkontakt i stue. Lås på garasjen, og inngangsdørens to låser ble skiftet ut i januar 2010 i forbindelse med at ny leietaker flyttet inn 15/1-2010.

Bygningsmasse

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

Blokk 4 ble malt med to strøk sommeren 09 på kjøkkensiden. Stuesiden + betongen ble sist malt i 00.

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

Bod 1: Front malt med ett strøk i 2009, de øvrige sider ble sist malt i 2000/01.

Bod 2: Front og høyre side malt med ett strøk i 2009, de øvrige sider ble sist malt i 2000/01.

Bod 3: Front og begge ender malt med ett strøk i 2009, de øvrige sider ble sist malt i 2000/01.

Bod 4: Alle sider malt med ett strøk i 2009.

Bod 5: Sist malt i 2000/01.

Mange vegger i alle garasjene ble malt hvite for å få det lysere. Dette ble gjort av den enkelte eier.

Alle ytterdører ble malt med to strøk på begge sider sommeren 2009.

Bod 1 - 4 ble vasket med kraftvask i mai 2009. Styret anbefaler at alle vaskes med husvask på dugnaden.

Annet vedlikeholdsarbeider

- Lekeplass ved blokk 3 fikk liten sandkasser med lokk og ny sand høst 09. (Lukk lokkene!)
- Det er skiftet varmtvannsbereder for blokk 1, 2 og 3 i januar 2010.
- Det er gjort avtale med Bærum Rørleggerbedrift Varmtvannsbereder for blokk 4 og 5
- Nytt rekkverk ned mot garasjen under blokk 4
- Bark lagt ut ved nedgang til garasjen mellom blokk 2 og 3, hvor det også har blitt ryddet opp
- Bark lagt ut ved innkjøring til sameiet, ved blokk 1

Planlagt, ikke utført vedlikehold i 2009

- 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
- Svingen mellom blokk 4 og 5 skal utbedres. Ikke strengt tatt nødvendig, da det nå har grodd til.
- Nedgangsparti til garasjene: her skal grøntanlegget utbedres
- Inngangsparti i Nedre Frydendal 112 skal utbedres etter en gammel vannlekkasje
- Bytte av bakre tak på lav garasje.
- Maling av resterende bodvegger + front av lav garasje (blir tatt i 2010 – se under)
- Maling av garasjedør for garasje under blokk 4 og blokk 5 (blir tatt i 2010 – se under)

Styret har inngått en avtale med en beboer vedrørende en del forskjellige malingsoppgaver, for utførelse i løpet av 2010. Dette gjør at det vil bli betydelig penere mange steder, samtidig som mange vegger får sårt tiltrengt maling.

Mange av rekkverkene på balkongene bærer preg av manglende vedlikehold. En omfattende rehabilitering av balkongene (rekkverk og betong) vil være nødvendig innen få år. Det er meldt om noen skader i betongen (forvitring). Tre leiligheter (en i NF92 + to i NF108) har meldt om synelig armering. Alle skader er reparert. Skader i betongen med synelig armering er alvorlig, og må alltid meldes til styret! Det ble reparert to tak i leiligheter i fjerde etasje, etter vannlekkasje.

Styret har inngått avtale med OPAK om utarbeidelse av en tilstandsvurdering og 10 års vedlikeholdsplan. Dette vil gi fremtidige styrever et betydelig hjelpemiddel for planlegging av vedlikeholdet fremover, samtidig som det vil fortelle oss hvilken teknisk tilstand bygningsmassen er i.

Årets styreleder anbefaler at det deretter tas en ytterligere befaring av betongen i bygningene, da det har vært avdekket alvorlige skader i betongen på garasjeggulvene til rekkehusene på Nedre og Øvre Frydendal. Selvaag stod både bak byggingen av disse, og blokkene på Frydendal Søndre.

4. BUDSJETT FOR 2010

	Regnskap 08	Budsjett 09	Regnskap 09	Budsjett 10
Driftsinntekter				
Husleieinntekter	1 996 804	2 181 348	2 399 092	2 591 212
Kapitalinnkrevning				357 000
Andre inntekter	23 296	2 500	4 297	
Sum driftsinntekter	2 020 100	2 183 848	2 403 389	2 948 212
Driftskostnader				
Avskrivninger	2 000	2 000	2 000	2 000
Lønnskostnader m.m.	260 617	250 937	244 653	257 500
Revisjonshonorar	6 563	8 000	9 294	8 400
Forretningsførerhonorar	107 985	137 747	115 689	115 000
Andre honorar	1 080	5 000	6 694	7 500
Forsikringspremier	203 570	193 000	149 661	169 800
Energikostnader	349 559	348 943	352 578	375 000
Kommunale avgifter	472 301	510 085	503 530	560 000
Andre leiekostnader	9 219	31 240	24 164	25 488
Andre driftskostn. eiendom	375 006	288 087	287 653	290 500
Driftskostnader administrasjon	34 924	9 400	30 547	33 000
Reparasjoner og vedlikehold	350 159	575 445	316 397	1 340 500
Andre kostnader	7 863	21 000	10 683	14 100
Sum driftskostnader	2 180 845	2 380 884	2 053 542	3 198 788
Driftsresultat	-160 745	-197 036	349 847	-250 576
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	35 076	0	24 540	0
Finanskostnader	18 781	99 385	52 022	65 000
Resultat av finansposter	16 295	-99 385	-27 482	-65 000
Årsresultat	-144 450	-296 421	322 365	-315 576

FORUTSETNINGER

Kommunale avgifter

Budsjett for 2010 har lagt 11% økning til grunn.

Renter

Renteinntekter budsjetteres ikke. Renteutgiftene vil øke i 2010.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker i takt med konsumprisindeksen.

Revisjonshonoraret

Revisjonshonoraret belastes etter medgått tid.

Andre honorar

Styret måtte engasjere advokat for å inndrive utestående husleie i 2009, da inkasso ikke var nok. Styret forventer å måtte bruke advokat ved problemer også i 2010.

Forsikring

Budsjett er lik faktura for 2010, den ga 13% økning.

Strømprisene

Vi forventer lavere kostnader til vannforbruk, p.g.a. nye beredere, mens pris på strøm går noe opp. 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 kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften.

Nettleie for transport av den elektriske kraften.

Øvrige kostnader

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

Andre kommentarer til budsjett for 2010

Reparasjon og vedlikehold

Posten på 1.340.500 kroner skyldes hovedsakelig bytte av to varmtvannsberedere og maling av kjøkkensiden av tre blokker. Disse to postene utgjør 1 million kroner i budsjettposten.

Resten er generelt vedlikehold, som normalt.

Kapitalinnkrevning

Dette er midler årsmøtet 2009 vedtok, for innbetaling i 2010. Pengene skal anvendes til vedlikehold av kjøkkensiden på tre blokker. (Blokk 4 ble tatt i 2009, mens blokk 1 er planlagt tatt i 2011).

Sameiet har til tradisjon å holde husleien lavest mulig, men kreve inn ekstra innbetalinger for store vedlikeholdsoppgaver. Dette er gjort i stedet jevnlig oppbygging av et vedlikeholdsfond, via månedlig husleie. Kapitalinnkrevning ble sist gang gjort på årsmøtet i 2006, med fire ekstra innbetalinger á 1000 kroner, en i 2006, to i 2007 og en i 2008. Dette bidro til finansieringen av nytt tak på samtlige blokker. Tilsvarende kapitalinnkrevning vil nok komme i 2011, for store rehabiliteringsprosjekt som kommer i 2011/2012/2013.

Budsjettert underskudd

Styret liker ikke å budsjettere med underskudd, som i all hovedsak skyldes skifte av varmtvannsbereder for blokk 1, 2 og 3 som skulle vært tatt i 2009. Vi ser at vi har et tilsvarende overskudd i 2009.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET 09/10 OG REVISOR

5.1 Godtgjørelse til styret for 09/10 foreslås satt til 66.000 kroner, i tråd med budsjett for 2008.

5.2 Godtgjørelse til revisor for 09/10 foreslås satt til et beløp tilsvarende faktura for revisjonstjenestene.

6. FORSLAG FRA STYRET

6.1 ENDRING AV FELLESUTGIFTER

Styret foreslår å holde fellesutgiftene uendret i 2010, i påvente av en rapport om sameiets tekniske tilstand og behov for vedlikehold. Det er ikke noe reelt vedlikeholdsfond i sameiet. Det totale pengebehovet bør derfor vurderes opp mot ulike finansieringsløsninger for vedlikeholdsoppgavene som kommer fremover.

6.2 FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

§ 11 i vedtektene

Dagens 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 styreleders stedsfortreder. Styreleder velger selv vedkomne.

Styreformann 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 2 år.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av fremmøtte styrerepresentanter. Styremøte ledes av styrets formann, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.

Styrets forslag til ny tekst:

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende velger sameierne på sameiermøtet et styre på 5 eller 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 styreleders stedsfortreder. Styreleder velger selv vedkomne.

Dersom det ikke blir valg et styremedlem for hver blokk, får styreleder ansvar for blokken uten styremedlem.

Styreformann 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 2 år.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av fremmøtte styrerepresentanter. Styremøte ledes av styrets formann, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.

Sameiet skal ha en valgkomité, med en leder. Komiteen velger selv sin leder. Valgkomiteen består av 3 medlemmer, som velges for ett eller to år. Valgkomiteen skal til det ordinære sameiermøte komme med forslag til styremedlemmer og styreleder, samt medlemmer til valgkomiteen. Forslaget skal sendes ut til sameierne sammen med innkallingen til årsmøtet.

Begrunnelse for ny tekst:

1) Eierseksjonsloven krever tre styremedlemmer. Det beste er at hver blokk har en ansvarlig, men den foreslåtte teksten gir muligheter for at styreleder kan ta ansvar for en blokk, hvis det skulle vise seg nødvendig.

2) Valgkomité: Dette har ikke vært omtalt i vedtektene tidligere, men har fungert etter prinsippet som foreslås lagt inn i vedtektene. Fordelen med å ha det i vedtektene, er p.g.a. informasjonsverdien til sameierne om hvordan kandidater til styrets medlemmer fremskaffes. Samtidig innskjerpes det at valgkomiteen legger frem sin innstilling sammen med innkalling til årsmøtet. Det siste gir sameierne en mulighet til å påvirke, dersom det er ønskelig.

6.3 FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Styret foreslår ingen endringer i husordensreglene.

7. INNKOMNE FORSLAG

7.1) Nyinvestering i forbindelse med "Kildesortering 2011"

Forslagsstiller: Styret 2009/10

Begrunnelse

Asker kommune innfører nye regler, som sameiet må forholde seg til. Dette kan innebære ombygginger/nyinvesteringer i forbindelse med søppelbod, hvis kapasitet på beholdere viser seg å være for liten når beregninger gjøres sommeren 2010. Plass til nytt søppelanlegg må stå ferdig til sameiet blir pålagt å følge de nye reglene som gjelder i kommunen fra våren 2011. En rundspørring har avdekket et kapasitetsproblem for blokk 1, 2 og 5 når det gjelder papir.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å foreta nødvendige nyinvesteringer i 2010 ved enden av eksisterende søppelbod, for å sikre nødvendig kapasitet for søppel for hver blokk. Søppelcontainer utenfor søppelbod skal kun være for papir og/eller plast. Matavfall og restavfall skal kastes i container i søppelbod. Nyinvesteringen skal gjøres så rimelig som mulig.

7.2) Mer benyttelse av den store plenen

Forslagsstiller: Katharina E. Solem, NF 98

Den store plenen på fremsiden av blokk 1 – 4 er svært lite benyttet sommerstid.

Forslaget er å legge til rette for å bruke dette flotte området bedre, helst uten stor økonomisk belastning. For eksempel område med tak over, grill, bord og stoler, lekestativ, lekehytte.

Styrets anmerkning

Styret er betenkt, da dette vil skape mer støy i sameiet. Spesielt hvis område blir lekeområde for barn. I tillegg ser vi ikke at vi kan prioritere dette nå.

7.3) Økt beskyttelse av barn på gangveiene

Forslagsstiller: styret

Begrunnelse

Det er svært mye bilkjøring på gangveiene, med høy hastighet. Foreldre som er ute med barna sine har meldt fra om episoder med sinte bilførere som ikke forstår hvorfor barna er på veien eller har lekene sine på veien. De har gitt tilbakemelding om at de ikke kan la barna være ute, uten tilsyn – p.g.a. all bilkjøringen. Styret ser alvorlig på slike hendelser, og er bekymret over den økte bilbruken på GANGVEIEN. Det er satt opp nye skilt, uten at dette ser ut til å hjelpe stort. Styret foreslår derfor årsmøtet vedtar å kjøpe en ny bom med lås som plasseres mellom blokk 2 og 3. Bommen ved blokk 1 står på kommunal grunn, og kan derfor ikke endres. Ny bom vil sannsynligvis redusere bilbruken kraftig.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å kjøpe en ny bom med mulighet for å kunne lås, som plasseres mellom blokk 2 og 3.

7.4) Hundeeiere

Forslagsstiller: Katharina E. Solem, NF 98

Enkelte hundeeiere slipper hunden løs, uten å ha den i bånd og uten tilsyn. Er det noen tiltak styret kan fremme med det mål å få beboere i sameiet til å vise hensyn og gå med hunden i bånd.

Styrets anmerkning

Det er båndtvang i Asker, og tillatt med hunder i sameiet

Styret ser ikke at vi kan gjøre noe utover dette. Brudd på båndtvang kan beboere selv melde til politiet.

Det er hundeeieren selv som må være sitt ansvar bevisst.

8. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen legger frem fullstendig innstilling av kandidater på årsmøtet.

8.1 Valg av styreleder for 1 år

Sittende styreleder, Steinar A. Engebretsen, NF 98, stiller til gjenvalg, dersom årsmøtet aksepterer et krav om at styregodtgjørelsen for han vedtas på årets årsmøte.

Ved å velge Steinar A. Engebretsen til styreleder for 2010/11 godkjenner årsmøtet samtidig at hans godtgjørelse som styreleder for 2010/11 blir på 40.000 kroner.

Steinar stiller ikke til gjenvalg, dersom årsmøtet ikke aksepterer å godkjenne godtgjørelsen på 40.000 kroner for 2010/11 på dette årsmøtet.

Begrunnelsen for dette kravet:

- 1) Forutsigbarhet. Det er mye jobb å være styreleder i vårt sameie, og da bør det være klart på forhånd hva honoraret er.
- 2) Honoraret til styreleder må bedre gjenspeile ansvaret, arbeidsmengden til styreleder og den belastningen det er å være styreleder. Det påligger et stort ansvar å være styreleder, da vedkomne er ansvarlig for at sameiet vedlikeholdes, HMS-krav følges, regnskap og økonomi holdes i orden, ansatt følges opp, kontrakter/avtaler følges opp og at øvrig som fremkommer av Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter og husordensregler følges. I tillegg kreves det at styreleder har mulighet til å bistå ved problemer i sameiet på dagtid, uten at det gis kompensasjon for lønnstapet fra arbeidsgiver/tap av timer hos arbeidsgiver.

8.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Det skal i tråd med vedtektene velges en blokkansvarlig per blokk.

Det er per 15. mars 2010 ingen kandidater.

8.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Styreleder er per 15. mars 2010 ikke blitt gjort kjent med noen kandidater.

9. VALG AV REVISOR

Styret foreslår: Gjenvalg av BDO AS, som har revidert sameiets regnskap i flere år

Asker, 15. mars 2010

Boligsameiet Frydendal Søndre

Steinar A. Engebretsen /s/

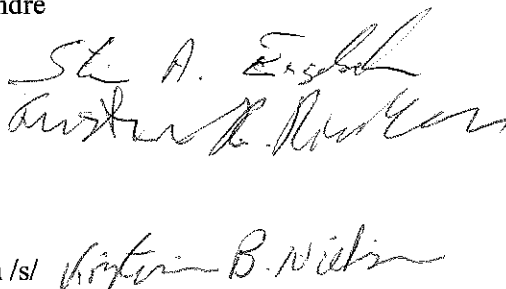
Kristin Kvam Riiber /s/

Lise Graff /s/

Robert Skjelvik /s/

Kristian Bundgaard Nielsen /s/

Sjur Nordengen /s/



3. REGNSKAP FOR 2009 m/revisjonsberetning

Resultatregnskap					
	Note	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Regnskap 2009	Budsjett 2010
Driftsinntekter					
Husleieinntekter	2	1 996 804	2 181 348	2 399 092	2 591 212
Kapitalinnkreving					357 000
Andre inntekter	3	23 296	2 500	4 297	
Sum driftsinntekter		2 020 100	2 183 848	2 403 389	2 948 212
Driftskostnader					
Avskrivninger		2 000	2 000	2 000	2 000
Lønnskostnader m.m.	4	260 617	250 937	244 653	257 500
Revisjonshonorar		6 563	8 000	9 294	8 400
Forretningsførerhonorar		107 985	137 747	115 689	115 000
Andre honorar	5	1 080	5 000	6 694	7 500
Forsikringspremier		203 570	193 000	149 661	169 800
Energikostnader	6	349 559	348 943	352 578	375 000
Kommunale avgifter	7	472 301	510 085	503 530	560 000
Andre leiekostnader	8	9 219	31 240	24 164	25 488
Andre driftskostn. eiendom	9	375 006	288 087	287 653	290 500
Driftskostnader administrasjon	10	34 924	9 400	30 547	33 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	350 159	575 445	316 397	1 340 500
Andre kostnader	12	7 863	21 000	10 683	14 100
Sum driftskostnader		2 180 845	2 380 884	2 053 542	3 198 788
Driftsresultat		-160 745	-197 036	349 847	-250 576
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		35 076	0	24 540	0
Finanskostnader	13	18 781	99 385	52 022	65 000
Resultat av finansposter		16 295	-99 385	-27 482	-65 000
Årsresultat		-144 450	-296 421	322 365	-315 576

KOMMENTARER TIL RESULTATREGNSKAPET

Driftsresultat

Resultatet av driften året 2009 viser et overskudd på kr 322.365, som foreslås lagt til egenkapital. Overskuddet skyldes i all hovedsak at bytte av varmtvannsbereder i blokk 2 ble utsatt til 2010.

Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 2.403.389. Dette var 219.541 kroner høyere enn budsjettet, hovedsakelig på grunn av en ikke budsjettet husleieøkning i 2009.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 2.053.542. Dette var 327.342 kr lavere enn budsjettet.

Avvik på noen enkeltposter:

Forsikringspremie

Avviket på kr 43.339 skyldes bytte fra Gjensidige til Nemi Forsikring.

Reparasjoner og vedlikehold

Avviket på kr 259.048 skyldes i hovedsak at montering av takrenner ble utsatt fra 2008 til vinteren 2009 (ca 50.000 kr) og varmtvannsbereder for blokk 1, 2 og 3 ble utsatt fra 2009 til 2010.

Driftskostnader administrasjon

Avviket på kr 21.147 skyldes endring av kontoføring av denne type kostnader

Balanse			
Eiendeler	Note	2 009	2008
Anleggsmidler			
Bygninger		397 400	397 400
Maskiner og utstyr		1 000	3 000
Sum anleggsmidler		398 400	400 400
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	14	121 267	24 599
Kontanter og bankinnskudd	15	1 724 642	1 709 496
Sum omløpsmidler		1 845 908	1 734 095
Sum eiendeler		2 244 308	2 134 495
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		568 455	568 455
Opptjent egenkapital		239 450	233 510
Årets resultat		322 365	
Sum egenkapital	16	1 130 269	801 965
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17	966 170	994 824
Sum langsiktig gjeld		966 170	994 824
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd husleie		0	80 197
Annen kortsiktig gjeld	18	147 869	257 509
Sum kortsiktig gjeld		147 869	337 706
Sum gjeld og egenkapital		2 244 308	2 134 495

Sti A. Engell

Kristian B. Nilsen

Knut Arne R. Løkken

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2009		
Pr. dato: 31/12-2009 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.		
Driftsinntekter resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten utført.		
Note 2 Husleieinntekter	2009	2008
Innbetalt fellesutgifter	2 286 170	1 929 063
Leieinntekt vaktm. leilighet	112 922	67 741
Sum husleieinntekter	2 399 092	1 996 804
Note 3 Andre driftsinntekter		
Nøkkelsalg etc.	2 850	2 100
Andre driftsinntekter	1 447	21 196
Sum andre driftsinntekter	4 297	23 296
Note 4 Lønnskostnader		
Lønn	129 129	129 880
Lønn ekstrahjelp	2 800	14 625
Påløpte feriepenger	16 491	17 847
Styrehonorar	66 000	66 000
Arbeidsgiveravgift	27 908	29 748
Arbeidsg. avgift av feriepenger	2 325	2 517
Sum lønnskostnader	244 653	260 617
Note 5 Andre honorarer		
Juridisk bistand (BDA)	3 094	1 080
Teknisk honorar - skadetakst	3 600	0
Andre honorar	6 694	1 080
Note 6 Energikostnader		
Strøm. Oppgang, vei, gårdslys	94 329	67 329
Strøm varmtvann	258 249	282 230
Energikostnader	352 578	349 559
Note 7 Kommunale avgifter		
Kommunale avgifter (generelt)	504 152	472 301
Årsavgift traktor	622	0
Kommunale avgifter	503 530	472 301
Note 8 Andre leiekostnader		
Leie av lokaler - årsmøte	800	0
Felleskost vaktmesterleilighet	23 364	20 776
Leie av maskiner og utstyr	0	9 219
Andre leiekostnader	24 164	29 995

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2009		
Pr. dato: 31/12-2009 Periode: 1 - 12		
Note 9 Andre driftskostn. eiendom		
Snøbrøyting og strøing	33 219	37 519
Containerleie/tømming	16 921	8 892
Avgifter Radio og TV	212 202	292 917
Driftsmateriell	25 311	35 679
Sum andre driftskostn. eiendom	287 653	375 006
Note 10 Driftskostn. adm.		
Kontorhold	0	25 161
Trykksaker, kopiering	15 440	0
Møter	1 763	1 500
Telefon	0	2 390
Datakommunikasjon - domeneavgift	490	0
Porto	4 398	3 490
Kurs og -materieill	6 415	1 500
Bilgodtgjørelse	1 110	686
Fradragsberettigede gaver	933	198
Sum driftskostn. adm.	30 547	34 924
Note 11 Rep. og vedlikehold		
Vedlikehold bygning	156 597	56 677
Malerarbeid	97 657	0
Vedlikehold VVS, rørlegger	3 906	1 094
Vedlikehold elektrikerarbeid	3 073	0
Vedlikehold egeneid leilighet	0	86 727
Egenandel forsikring	6 000	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	39 516	413
Annet rep. og vedlikehold	9 649	207 436
Sum rep. og vedlikehold	316 397	350 159
Note 12 Andre kostnader		
Bank og kortgebyr	5 709	6 331
Andre kostnader	4 975	1 532
Sum andre kostnader	10 683	7 863
Note 13 Finanskostnader		
Pantegjeldsrenter	50 940	18 781
Morarenter (Get 03.03.09)	1 082	0
Sum finanskostnader	52 022	18 781
Note 14 Kortsiktige fordringer		
Kundefordringer (netto forskudd)	55 460	0
Egenandel forsikringssaker	6 000	0
For mye utbetalt til beboere/ryddet opp i 2010	923	0
Fordring kapitalinnkreving	0	767
Påløpt inntekt (innb.sameiere)	0	7 535
Periodisering forsikring (betalt i 2009, gjelder 2010)	169 804	0
Sum kortsiktige fordringer	121 267	8 302
Note 15 Bankkonti		
Bank	865 162	1 570 743
Bank husleie	64 617	68 342
Kapitalkonto 6215 66 06192	776 307	15 446
Bank vaktmester 6215 05 74159	13 224	12 249
Bank skattetrekk	5 331	42 715
Sum bankkonti	1 724 642	1 709 496
Note 16 Egenkapital		
Egenkapital, bundet	568 455	568 455
Vedlikeholdsfond (ikke i aktivt bruk)	233 510	233 510
Egenkapital 1.1.	801 965	801 965
Avsetn. fremtidig vedlikehold av Vaktmesterleilighet	5 940	0
Årets resultat	322 365	0
Sum egenkapital 31.12.	1 130 269	801 965
Note 17 Langsiktig gjeld		
Lån 8398.71.30795	966 170	994 824
Sum langsiktig gjeld	966 170	994 824
Note 18 Kortsiktig gjeld		
Leverandører	76 106	168 399
Forskuddstrekk	3 097	15 532
Skyldig arbeidsgiversvgift	2 377	6 567
Påløpt a g avg. av ferielønn	2 326	2 517
Påløpte feriepenger	17 448	18 804
Purregebyr for husleie	826	0
Andre påløpte kostnader (fra 2007)	45 690	45 690
Sum kortsiktig gjeld	147 869	257 509