

# Ordinært Sameiermøte

FRYDENDAL SØNDRE,

Tirsdag 5. april 2011 klokken 19:00



- Innkalling
- Styrets årsberetning 2010
- Regnskap 2010
- Budsjett 2011
- Andre saker



**Heil!**

Det er igjen tid for årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre, som avholdes 5. april 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. 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 at sameiet har en dyktig Vaktmester.

Styrets hovedfokus det siste året har vært vedlikehold og avdekking av teknisk tilstand.

Et årlig jevnt vedlikehold er viktig for å:

- 1) Bevare markedsverdien av leilighetene, i forhold til andre tilsvarende leiligheter.
- 2) Opprettholde standarden fra 1984 (pluss eventuelle investeringer som har vært etter den tid).
- 3) Holde det pent og trivelig i sameiet.
- 4) Den månedlige kostnaden din til fellesutgiftene i sameiet, vil øke kraftig, hvis vedlikehold uteblir siden reparasjoner og utskiftninger er betydelig dyrere enn jevnt vedlikehold.

Sittende styreleder har nå funnet tiden moden, til å gå av – etter tre år som styreleder for sameiet.

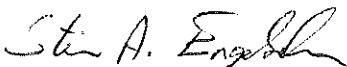
Sameiet har i løpet av disse tre årene fått dørcalling, nytt digitalt fellesanlegg, nye varmtvannsberedere, nye lysarmaturer i oppgangene og mye nymalt kledning og ytterdører. Styret har fått på plass en årlig ekstern HMS kontroll av lekeplassene og det felles elektriske anlegget, i tråd med lovverket. Vi har også fått en teknisk tilstandsrapport med anbefalinger for vedlikehold og en brannteknisk rapport. Informasjonen er styrket via en side på internett, og forenklete e-post adresser til styret og Vaktmester.

Mye er gjort i min periode, men masse jobb ligger å venter på nye styreledere – det er nok å ta tak i – både innenfor vedlikehold, HMS og ikke minst brannsikkerhet.

I november 2011 begynner sortering av matavfall – med de utfordringer det vil gi både i den enkelte leilighet og kapasitet i bodene. En container for restavfall byttes ut med tre for matavfall.

På vegne av styret ønskes du velkommen til årsmøtet i Boligsameiet Frydendal Søndre.

Med vennlig hilsen



Steinar A. Engebretsen

Styreleder 2010/11

---

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 5. april 2011 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 2010/2011**

## **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2010 m/revisjonsberetning**

## **4. BUDSJETT FOR 2011**

## **5. GODTGJØRELSE TIL STYREMEDLEMMENE 10/11 OG REVISOR**

## **6. FORSLAG FRA STYRET**

- 6.1) Endring av vedtekter
- 6.2) Endring av husordensregler

## **7. INNKOMNE FORSLAG**

- 7.1) Julegrantenning
- 7.2) Brannvarslingsanlegg
- 7.3) Rekkverk prosjekt

## **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, 8. mars 2011

Boligsameiet Frydendal Søndre

**Styret**

## 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2010/2011

### 2.1 TILLITSVALGTE

Sameiets tillitsvalgte har siden forrige ordinære sameiermøte vært:

#### **Styreleder:**

Steinar A. Engebretsen, NF 98

#### **Styremedlemmer:**

Margot Johansen, NF 92

Kristen Tinius Torp, NF 96

Turid Sætha, NF 104

Kristian Bundgaard Nielsen, NF 106

Elizabeth Gadsby, NF 112

#### **Valgkomité**

Kristin Kvam Riiber, NF 92

Anne-Carine Børjeson, NF 94

Inger Lise Tennstrand, NF 102

### 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. 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 22. november 1999.

#### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Nettside: [www.bd.no](http://www.bd.no). Telefon: 23239090. 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](mailto: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**

Reglene er at beboerne avtaler med nabo slik at alle vasker hver andre uke i gangen utenfor egen dør. I tillegg skal beboerne i alle etasjer vaske en gang i første etasje i henhold til oppslag i oppgang/avtale mellom beboerne i oppgangen. 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 hygiene og for å bevare gulvene.

#### **Gartnertjeneste**

Vaktmester Claus Berg står for vedlikehold av sameiets grønntanlegg.

#### **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**

Monteringservice as Norport foretar service på garasjeportene. **NB!** Ved driftsstans på garasjeportene skal beboerne kontakte Vaktmester Claus Berg fortrinnsvis på e-post [vaktmester@nedrefrydendal.no](mailto:vaktmester@nedrefrydendal.no).

## 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.

Sist gang styret gjennomførte en tilstandsundersøkelse i sameiet var i mars 2009.

Årlige kontroller, som utføres av eksterne firma i tråd med HMS-regelverket:

- 1) Lekeplasskontroll. Utføres i mai hvert år av Infratek. Avtale inngått i 2009. Kontrollen i 2010 avdekket store mangler ved lekeplass v/blokk 5. Ett lekeapparat er derfor fjernet, og nye huskeseter blir kjøpt inn og montert april/mai 2011.
- 2) Internkontroll elektro. Utføres årlig av Ørnulf Wiig Installasjon AS, i tråd med forskrift om Internkontroll av 1/1-1992. Avtale inngått i august 2010. Internkontrollen utføres på elektro på fellesareal i sameiets fem blokker. Det ble tatt en termografering av alle sikringsskap for fellesområdene høsten 2010. Vaktmester har tilgang til Norink Web, for oppfølging av kontrollene, og er kontaktperson mot Ørnulf Wiig Installasjon AS.

## 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 den ikke har senterkobling. Blokkansvarlig har tilbudt samtlige beboere i tredje og fjerde etasje demonstrasjon av brannstige. Det ble satt opp pulverapparat i samtlige garasjer i januar 2011, i tråd med anbefalinger fra Termax. Det ble avdekket behov for å skifte ut samtlige lysarmatur i taket gang første etasje. Det tas i mars 2011.

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

## Kraftleveranse (strøm) til sameiets fellesanlegg

Sameiet har avtale med Hafslund, gjennom Brækhus Dege.

## Forsikring

Det har vært en forsikringsutbetaling i 2010;

- Vannlekkasje i NF112: Årsak: Brudd på stigrør ved tilknytning til leilighet.

Sameiets eiendommer har i 2010 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 i tillegg har tyveriforsikring for bil.**

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

Eier må melde skade skriftlig til styreleder, og be om at forsikring anvendes. Styreleder tar kontakt videre. Styreleder skal ikke kontaktes, dersom forsikringen ikke ønskes anvendt. I slike tilfeller må eier selv ordne opp i alt. Ved vannskader **SKAL** alltid styreleder og vaktmester informeres, samt beboere i leilighetene under. Eier må selv ta ansvaret for alt rundt skaden, dersom han ikke ønsker at saken skal gå som via Nemi forsikring.

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 20000,- for vannskader og 10000 kr for øvrige skader. Seksjonseier blir belastet egenandelen, dersom sameiet ikke har noe skyld i at skaden har oppstått og sameiets forsikring har blitt anvendt.

## **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**

Husleien var uendret fra 2004 – 2008, men det ble innbetalt ekstra fra 2006 til 2008:

2006: Ekstra innbetaling: 1000 kr per leilighet (tilsvarte 83 kroner per måned ekstra)

2007: Ekstra innbetaling: 2000 kr per leilighet (tilsvarte 166 kroner per måned ekstra)

2008: Ekstra innbetaling: 1000 kr per leilighet (tilsvarte 83 kroner per måned ekstra)

2008: fellesinnbetalingene økte med 16% fra 1/7-2008 (fra 1248 til 1448 for en tre-roms på 78 kvm)

2009: fellesinnbetalingene økte med 20% fra 1/7-2009

2010: Det ble innbetalt 357.000 kroner ekstra i forhold til sameierbrøk i 2010. Ingen økning i husleien.

2011: fellesinnbetalingene økte med 20% fra 1/1-2011 (til 2086 for en tre-roms på 78 kvm)

Bakgrunnen til at fellesutgiftene øker kraftig henger sammen med manglende vedlikeholdsfond, og kraftig økning i avgifter. OPAK avdekket et behov for 4 – 5 millioner kroner i vedlikehold de neste 5 årene, og her var ikke rehabilitering av balkongrekkverkene tatt med.

Asker kommune har varslet at de kommunale avgiftene vil stige kraftig fremover, p.g.a. nødvendige investeringer. De økte med 75.000 kroner fra 2009 til 2010. Utgifter til lys, varmtvann og oppvarming av oppganger økte med 135.000 kroner fra 2009 til 2010 – i tråd med kraftig økning i prisen vinterstid.

## **Salg av leiligheter**

Det har vært 5 overdragelser i perioden 1/3-10 til 1/2-11

Prisen på vanligste tre-roms leilighetene var i 2010 fra 1.930.000 til 2.380.000 kroner.

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

## **Fremleie**

Det er 14 eiere (12 eiere per 1/3-10) som per 8/2-11 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 2010/11 bestått av 6 personer, 50% menn (67% i 09/10) og 50% kvinner (33% i 09/10). 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/parkering på gangveier**

Det er mange som kjører unødvendig inn til Nedre Frydendal 116 for å snu. Hastigheten er til tider urovekkende høy. Det er innført tiltak for å begrense kjøring og parkering på plenene langs veiene. All parkering på gangveier og etter stor parkeringsplass er forbudt. Håndverkere som arbeider i en leilighet, kan stå parkert ved bodene – såfremt de ikke hindrer ferdsel på veiene eller dører til bodene. Biler kan stoppe (inntil 10 minutter) for av- og pålessing, på gangveier. Skader som påføres bilene, når de står på gangveier, eller mellom parkeringsplass og garasje 4 eller 5 er helt og holdent bileiers ansvar.

## **Tyveriforebyggende tiltak**

Garasjen under blokk 5 ble offer for flere bilinnbrudd i desember 2010, 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!

## **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 ble sist gang rensert i 2005. Rensingen koster ca 100.000 kr.

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 baderom.
- 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) Luftekanalene fra bad til do må holdes ren og helt åpne.
- 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 monterer kullfiltervifte over komfyr på kjøkkenet. Det er strengt forbudt å føre urensert luft fra komfyravtrekk ut fra leilighet eller inn på luftkanalen.

## **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 høsten 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. Styret har bestilt 15 beholdere til matavfall. En restavfallsbeholder byttes ut med tre for matavfall.

## **Vedlikehold av bygningsmassen**

Blokk 1 (NF90 – 92) ble sist gang malt i 2001. (Alt treverk + betong). Planlagt malt sommeren 2012.

Blokk 4 ble malt med to strøk sommeren 2009 på kjøkkensiden. Stuesiden + betongen ble sist malt i 2000.

Blokk 2 og 3 ble malt med to strøk sommeren 2010 på kjøkkensiden inkl vindu og kjøkkendør.

Blokk 5 ble sist gang malt i 2000. (Alt treverk + betong). Blir malt sommeren 2011 (kontrakt er inngått).

Stuesiden + betongen ble sist malt i 2000 (samtlige blokker).



Bod 1: Front malt med ett strøk i 2009, de øvrige sider ble i 2010.  
Bod 2: Front og høyre side malt med ett strøk i 2009, de øvrige sider ble malt i 2010.  
Bod 3: Front og begge ender malt med ett strøk i 2009, de øvrige sider ble malt i 2010.  
Bod 4: Alle sider malt med ett strøk i 2009.  
Bod 5: Sist malt i 2010.  
Brunt treverk langs garasjene ble malt med ett strøk i 2008/2009.  
Lav garasje: Endevegg ble malt i 2010. Front med dører ble malt i 2010.  
Endevegg høy garasje ble malt i 2008.  
Garasjeport for blokk 4 og 5 ble malt sommeren 2010  
Alle ytterdører ble malt med to strøk på begge sider sommeren 2009.  
Garasjeport ved blokk 1 fikk ny motor i 2009.

## 2.3 STYRETS ARBEID

### Styremøter

Styret har i 2010/11 avholdt 5 formelle styremøter (6 i 09/10), samt møter/beslutninger via e-post. Styret har behandlet 40 saker (43 saker i 2009/10).

### Informasjon til beboere

Styret har i 2010/11 hatt tre informasjonskanaler for beboere/eiere:  
<http://nedrefrydendal.no>, Frydendal Nytt (4 nummer) og oppslag i oppgangene.

### Kontaktinformasjon

Styreleder: [styreleder@nedrefrydendal.no](mailto:styreleder@nedrefrydendal.no), eventuelt per telefon på kveldstid.  
Vaktmester: [vaktmester@nedrefrydendal.no](mailto: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 har vært brannvernleder i 2010/11.

### 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, bruk av friarealene som sameiet disponerer og parkering.

### Lekkasjer fra tak

Lekkasjer fra tak må påregnes i fremtiden for leiligheter i fjerde etasje, p.g.a. slitte pakninger rundt sluk. Kostnaden dekkes ikke av forsikringen, men av sameiet. Det har vært to lekkasjer i 2010. Rørlegger har nå kommet frem til at det er mulig å bytte slukene. Det er planlagt gjort i 2011.

### Skadedyr

Styret har ikke mottatt noen melding om mulig skadedyr i 2010/11. Styret vil minne om at det er den enkelte eier som har ansvar for å utrydde skadedyr i egen leilighet. Kontakt [www.skadedyr.no/80083002](http://www.skadedyr.no/80083002).

### Dugnad

Dugnaden i 2010 ble gjennomført 10. og 11. mai. Styret hadde oppfordret beboere som ikke hadde

Oppgang	Registrert deltaker i 2010	Registrert deltaker i 2009	Antall leiligheter	Deltakelse % i 2010	Deltakelse % i 2009
NF90	9	7	12	75	58
NF92	8	8	12	67	67
NF94	4	2	8	50	25
NF96	6	7	8	75	88
NF98	5	7	8	63	88
NF100	3	4	8	38	50
NF102	8	8	8	100	100
NF104	4	3	8	50	38
NF106	5	3	8	63	38
NF108	7	4	8	88	50
NF110	7	5	8	88	63
NF112	4	4	8	50	50
NF114	4	2	8	50	25
NF116	3	2	8	38	25
Totalt	77	66	120	64	55

anledning til å delta på dugnaden til å bidra med kake til dugnadsgjengen som sin innsats. Dette var meget vellykket i begge dagene. 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 2010 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.

## **Avtalegiro**

Styret oppfordrer alle til å benytte avtalegiro, det er arbeidsbesparende både for sameier og sameiet. Dette avtales med egen bank. Det er 56 som per 8/2-11 (52 per 1/3-10) benytter avtalegiro. 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**

Ingen av styremedlemmene i styret 2010/11 deltok på kurs i 2010/11.

## **Godtgjørelser til styret**

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

Årsmøtet i 2010 vedtok at styreleder for 2010/11 skal ha utbetalt 40.000 kroner i honorar.

Styrehonorar øvrige styremedlemmer vedtas på årets årsmøte. Fordelingen internt besluttes av styret.

Vedtatt styrehonorar for 09/10 ble 59.500 kroner; Styreleder: 32.000 kroner og 6.000 kroner til hvert av de øvrige styremedlemmene. Et styremedlem takket nei til honoraret.

## **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.

Vedlikehold utført 1/3 2010 – 1/3 2011:

- Montert en ekstra varmtvannsbeholder for blokk 1, 2 og 3 i januar 2010.
- Varmtvannsbereder for blokk 4 og 5 ble skiftet våren 2010.
- Blokk 2 og 3 malt – inkl vinduer og kjøkkendør
- Bod tre fikk nytt tak på baksiden
- Boder som ikke ble malt i 2009, ble malt i 2010
- Tre leiligheter (ende i NF 90, ende i NF 106 og ende i NF112) fikk nye rekkverk for balkong
- Det er signert avtale om maling av blokk 5 våren 2011
- Det er gjort avtale om å bytte ut samtlige lysarmaturer i ganger, p.g.a. brannfare og utslitte armatur.
- Garasjedør for blokk 4 og 5 ble malt sommeren 2010
- OPAK har levert teknisk tilstandsrapport m/anbefalinger
- Thermax har levert brannteknisk rapport m/anbefalinger
- Rekkverk mellom blokkene ble ferdig malt sommeren 2010
- Front på lav garasje ble malt sommeren 2010
- Nedgangsparti til garasjene for blokk 2 og 3: her er ny bark/beplantning ordnet + gangvei for hunder
- Skiftet ut en del råtne planker på første etasje. For blokk 1 er det ting som tyder på betydelig råte, som må utbedres i forbindelse med maling av blokken – som bør skje i 2012. (Beslag mellom mur og treverk mangler for denne blokken. Snekker som gjorde arbeid i 2010, anbefalte at kledningen fjernes på hele første etasje – og å avdekke eventuell råte før dette går for langt.

## Vaktmesterleiligheten

Styret har ikke utført noe vedlikehold i Vaktmesterleiligheten i 2010. 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. Utleiemegleren håndterer utleien.

## Planlagt, ikke utført vedlikehold i 2010

- 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
- Inngangsparti i Nedre Frydendal 112 skal utbedres
- Kjøkkensiden for blokk 1 og 5 er ikke malt
- Bakre del av tak på lav garasje må byttes p.g.a. råte (planlagt gjort høsten 2011)

Utover konkrete planlagte ting, er det en mengde ting som kommer – bl.a. rekkverk på stuesiden som må byttes ut. Denne ene jobben vil komme på flere hundre tusen kroner.

## 4. BUDSJETT FOR 2011

### Budsjett for 2011

Driftsinntekter	Regnskap 2010	Budsjett 2010	Budsjett 2011	Endring mot
				Regnskap 2010
Innbetalt fellesutgifter	2 487 312	2 948 212	2 985 000	20 %
Leieinntekt vaktm. leilighet	103 528		109 000	5 %
Ompostering leieinntekt	-5 167			
Innkrevning kapital	356 948			
Andre inntekter	97 270			
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 039 891</b>	<b>2 948 212</b>	<b>3 094 000</b>	<b>2 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Avskrivninger	1 000	2 000	0	
Lønnskostnader m.m.	287 637	257 500	292 000	2 %
Revisjonshonorar	7 313	8 400	9 000	23 %
Forretningsførerhonorar	114 614	115 000	132 000	15 %
Andre honorar		7 500	9 000	
Tekniske dokumenter OPAK/Thermax	134 410	75 000		
Forsikringspremier	169 804	169 800	220 000	30 %
Energikostnader	487 287	375 000	485 000	0 %
Kommunale avgifter	575 499	560 000	603 000	5 %
Andre leiekostnader	37 626	25 488	36 000	-4 %
Andre driftskostn. eiendom	298 032	290 500	298 000	0 %
Driftskostnader administrasjon	17 391	33 000	40 000	130 %
Reparasjoner og vedlikehold	971 483	1 265 500	880 000	-9 %
Andre kostnader	18 532	14 100	15 000	-19 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 120 627</b>	<b>3 198 788</b>	<b>3 019 000</b>	<b>-3 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-80 736</b>	<b>-250 576</b>	<b>75 000</b>	
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>				
Finansinntekter	24 131			
Finanskostnader	48 592	65 000	65 000	
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-24 461</b>	<b>-65 000</b>	<b>-65 000</b>	
<b>Årsresultat</b>	<b>-105 197</b>	<b>-315 576</b>	<b>10 000</b>	

### Kommentarer til budsjett for 2011

Budsjettet preges av høye kostnader, som sameiet liten eller ingen mulighet til å påvirke. Strømregningen ble nær 500.000 kr i 2010, og det er ingen grunn til å tro at strømmen blir billigere i 2011. Asker kommune økte avgiftene kraftig i 2010, og har varslet fortsatt økning i årene fremover p.g.a investeringer. Forsikringen øker i takt med bruk av forsikringen – og den brukes dessverre mye.

Inntektene ble økt 1/1-2011, noe budsjettet viser var helt nødvendig. 20% økning virker mye, men er nok dessverre ikke nok – og vi må nok forvente ytterligere økninger i årene fremover p.g.a et stort etterslep av vedlikehold. Styret prioriter – hva må tas, hva bør tas, og hva vi greit kan vente med.

Den ene ytterveggen på blokk 4 er ikke pen, men veggen må byttes - noe som koster mye penger - og det eneste sameiet oppnår er en penere vegg. Årets styre mener andre ting er viktigere, enn å få denne veggen pen igjen. Det har ingen praktisk betydning at malingen er flasket av. (Ny maling vil ikke feste, derfor er ikke det noe å prøve på).

Reparasjoner og vedlikehold er en betydelig sum. Her ligger maling av front på blokk 5, utskiftninger av lysarmatur, bytting av 1/2 garasjetak, bytte av sluk på takene, generelt vedlikehold – og anlegg for brannvarsling for et par blokker eller annet vedlikehold. (Det er et hav av ting å bruke pengene på, men styret mener brannvarslingsanlegg bør prioriteres høyt da det har med sikkerheten vår å gjøre).

## 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET 10/11 OG REVISOR

5.1 Godtgjørelse til styremedlemmer (blokkansvarlig) for 10/11 foreslås satt til 6.000 kroner mens Nestleder får 9.000 kroner – totalt 33.000 kroner i tråd med budsjett for 2011. (Årsmøtet i 2010 besluttet honorarer til sittende styreleder til å være 40.000 kroner).

5.2 Godtgjørelse til revisor for 10/11 foreslås satt til et beløp tilsvarende faktura for revisjonstjenestene.

## 6. FORSLAG FRA STYRET

### 6.1 FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

Det foreligger ingen forslag til endring av vedtekter.

### 6.2 FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Styret foreslår redaksjonelle justeringer av husordensregel 6.

#### Dagens tekst:

I oppgangen er det kun tillatt å plassere barnevogner, og adkomst må ikke hindres. Det er plikt til å vaske trappegangen i egen etasje annen hver uke (tredje hver i 90 og 92), og første etasje etter vaskeliste. Dette organiseres av den enkelte oppgang. Hovedinngangsdørene skal holdes låst hele døgnet. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

#### 6.2.1 Forslag til innføring av nummerering av husordensregel 6

##### Styrets forslag:

- A. Barnevogner: I oppgangen er det kun tillatt å plassere barnevogner, og adkomst må ikke hindres.
- B. Vasking. Det er plikt til å vaske trappegangen i egen etasje annen hver uke (tredje hver i 90 og 92), og første etasje etter vaskeliste. Dette organiseres av den enkelte oppgang.
- C. Inngangsdører: Hovedinngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.
- D. Vern av grøntanlegg: Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

##### Begrunnelse for ny tekst:

Husordensregel 6 inneholder veldig mye forskjellig. Nummerering gjør det enklere.

#### 6.2.2 Forslag til justering av husordensregel 6 B

##### Dagens tekst:

Vasking. Det er plikt til å vaske trappegangen i egen etasje annen hver uke (tredje hver i 90 og 92), og første etasje etter vaskeliste. Dette organiseres av den enkelte oppgang.

##### Styrets forslag til ny tekst:

Vasking: Leilighetseier plikter å vaske i oppgangen:  
Hver andre uke: Vask trapp fra etasjen under og gang i egen etasje (tredje hver i 90 og 92).  
Hver åttende uke: Gang i første etasje + vindu i hovedinngangsdør, etter vaskeliste.  
Beboere i første etasje vasker i begynnelsen av uken, og i slutten av uken vaskes det etter vaskeliste.  
Blokkansvarlig i styret setter opp vaskeliste i januar hvert år, der oppgangen ikke ordner dette selv.

##### Begrunnelse for ny tekst:

Dagens tekst gir muligheter for tolkning, og erfaring viser at det tolkes forskjellig med hensyn til hvor ofte det skal vaskes i første etasje. Noen beboere i første etasje, viser til husordensregelens tekst og sier at de kun skal vaske hver åttende uke (blokk 2 - 5), mens andre tolker teksten til at alle skal vaske like mye

og like ofte – det vil si at beboere i første etasje må vaske hver andre uke + hver åttende uke.

Styret i sameiet skrev i januar 1990 denne presiseringen: ”En vasker annenhver uke i egen oppgang, og hver åttende uke i inngangspartiet. Beboere i første etasje vasker i begynnelsen av uken, og i slutten av uken vaskes det etter vaskeliste.”

## 7. INNKOMNE FORSLAG

### 7.1 Julegrantenning

**Innkomne forslag fra eiere.**

Felles julegrantenning for alle, med nisse som har ”poser” til barna.

Styret setter opp en gruppe som får ansvar for dette, samt mulighet til et lite budsjett.

**Forslag fra:**

Elin Boten og Kristian Sæbø i NF 104

Ingrid Storruste og Hallbjørn Storruste i NF 106

### 7.2 Brannvarslingsanlegg

Forslagsstiller: Styret 2010/11

**Forslag til vedtak:**

Det skal installeres brannvarslingsanlegg med en tilknyttet røykvarsler i hver leilighet, garasjen, oppgangene og i tekniske rom. Et anlegg for hver blokk, til en maksimal kostnad på 200.000 kr per blokk. Sameiet eier røykvarslerne tilknyttet varslingsanlegget, og skal sørge for det eventuelle årlige batteribytte.

Anlegget skal være ferdig montert i alle blokker innen 1. oktober 2012.

Årsrapporten for 2012 skal inneholde opplysninger hvor det er montert røykvarslere.

**Begrunnelse**

Blokkene i sameiet er bygget etter brannforskrifter av 1969. Blokkene ble oppført i 1983/84. Inngangsdør til hver leilighet var den gang sertifisert til å holde en brann ute i 30 minutter. Dette krevde dog at det ikke ble gjort noen fysiske endring i døren (for eksempel innsetting av ekstra lås, kikkehull eller montering av spiker/skruer i døren). Dører hvor dette er gjort, vil ikke være brannskiller i 30 minutter lenger.

Det brenner mer i blokker i dag, enn noen gang tidligere.

Blokkene og alt elektrisk anlegg er 26 år. Feil ved el. anlegg er en vanlig årsak til brann.

Blokkene har brannstige for beboere i tredje og fjerde etasje. Disse anvendes ikke lenger, for blokker. Det er også et stort spørsmål hvorvidt beboere i tredje og fjerde vil tørre å anvende stigen ved brann.

Luftelukene i oppgangene står stadig på vid gap. Det vil kunne gi raskere spredning av brann i oppgangen. Og dermed mindre tid for beboere å komme seg ut, før bygningen er overtent.

Treverk i garasjen (mot stor plen) er knusk tørr, og bygget på en slik måte at en brann i den ene enden raskt vil spre seg til hele garasje anlegget – og raskt opp i første etasje og deretter opp i etasjene.

Dagens varslingssystem går ut på at hver beboer selv er ansvarlig for å bli varslet, og komme seg ut i tide.

Det finnes ikke felles varslingsanlegg. Dette gjør at det vil være stor fare for at noen beboere i blokken ikke blir varslet tidsnok ved en brann – og dermed omkommer i brannen.

Et varslingsanlegg med røykvarslere i tekniske rom, leiligheter og garasje – vil gjøre at alle beboere blir varslet få minutter etter at brannen har startet – og forhåpentligvis mens brannen er begrenset. Alle vil da ha betydelig større sannsynlighet for å komme seg ut av den brennende blokken i live.

## 7.3 Rekkverk prosjekt

Forslagsstiller: Styret 2010/11

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret 2011/12 starte opp et forprosjekt innen 1. mars 2012 for bytte av rekkverk på balkong på stuesiden av blokkene. Forprosjektet kan foretas av en ekstern aktør. Forprosjektrapporten skal inneholde to komplette løsningsforslag med kostnadsoverslag, finansieringsplan og fullstendig søknad til Asker kommune om tiltaket. Løsningene skal også være tilpasset, slik at den kan brukes på kjøkkensiden. Rapporten skal legges frem på årsmøtet våren 2013. Arbeidet skal utføres i 2014.

### Begrunnelse

Rekkverket på balkongen utenfor stuen er hos mange preget av manglende vedlikehold gjennom flere år. Dette har ført til at treverket har krympet, er knusk tørt – og mistet mye av sin motstandskraft. Det er ikke direkte farlig å lene seg mot rekkverket, men det frarådes. Vaktmester har montert beslag for å stabilisere rekkverket så mye det lar seg gjøre inntil det byttes ut.

Bytting av rekkverket er ingen liten jobb. Her kreves ny innfesting i betongen – og helt nytt rekkverk. Denne rehabiliteringsjobben er stor, dyr og omfattende. Den bør gjøres av profesjonelle, og det må gjøres ganske snart – før en ulykke skjer.

## 8. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen innstilling av kandidater til styret og valgkomite følger i punkt 8.1 til 8.3.

### 8.1 Valg av styreleder for 1 år

Kandidat: Kristen Tinius Torp.

Han har sittet i styret siden april 2010, som Blokkansvarlig for blokk 2

### 8.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

#### Kandidater:

Ansvarlig for blokk 1: Margot Johansen. Sittet i styret med ansvar for blokk 1 siden april 2010

Ansvarlig for blokk 2: Steinar A. Engebretsen. Sittet i styret siden mars 2007. Styreleder 2008-2011.

Ansvarlig for blokk 3: Turid Sætha. Sittet i styret med ansvar for blokk 3 siden april 2010

Ansvarlig for blokk 4: Gro Rolfsdatter Drage, (leier leilighet i NF 108)

Ansvarlig for blokk 5: Elisabeth Gadsby. Sittet i styret med ansvar for blokk 5 siden april 2010

### 8.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

#### Kandidater:

- Kristin Kvam Riiber, NF 92
- Anne-Carine Børjeson, NF 94
- Kristian Bundgaard Nielsen, NF 106

## 9. VALG AV REVISOR

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

Asker, 8. mars 2011

Boligsameiet Frydendal Søndre

Steinar A. Engebretsen /s/

*Steinar A. Engebretsen*

Margot Johansen /s/

*Margot Johansen*

Kristen Tinius Torp /s/

*Kristen Tinius Torp*

Turid Sætha /s/

*Turid Sætha*

Kristian Bundgaard Nielsen /s/

*Kristian Bundgaard Nielsen*

Elisabeth Gadsby /s/


*E. Gadsby*

### 3. REGNSKAP FOR 2010 M/REVISJONSBERETNING

#### 3.1 Resultatregnskap og balanse

Resultatregnskap					
Driftsinntekter	Noter for 2009 + 10	Regnskap 2010	Budsjett 2010	Regnskap 2009	Regnskap 2008
Husleieinntekter	2	2 942 621	2 948 212	2 399 092	1 996 804
Andre inntekter	3	97 270		4 297	23 296
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 039 891</b>	<b>2 948 212</b>	<b>2 403 389</b>	<b>2 020 100</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Avskrivninger		1 000	2 000	2 000	2 000
Lønnskostnader m.m.	4	287 637	257 500	244 653	260 617
Revisjonshonorar		7 313	8 400	9 294	6 563
Forretningsførerhonorar		114 614	115 000	115 689	107 985
Andre honorar	5	134 410	82 500	6 694	1 080
Forsikringspremier		169 804	169 800	149 661	203 570
Energikostnader	6	487 287	375 000	352 578	349 559
Kommunale avgifter	7	575 499	560 000	503 530	472 301
Andre leiekostnader	8	37 626	25 488	800	9 219
Andre driftskostn. eiendom	9	298 032	290 500	287 653	375 006
Driftskostnader administrasjon	10	17 391	33 000	30 547	34 924
Reparasjoner og vedlikehold	11	971 483	1 265 500	316 397	350 159
Andre kostnader	12	18 532	14 100	10 683	7 863
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 120 627</b>	<b>3 198 788</b>	<b>2 030 178</b>	<b>2 180 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-80 736</b>	<b>-250 576</b>	<b>373 211</b>	<b>-160 745</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Finansinntekter		24 131		24 540	35 076
Finanskostnader		48 592	65 000	52 022	18 781
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-24 461</b>	<b>-65 000</b>	<b>-27 482</b>	<b>16 295</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-105 197</b>	<b>-315 576</b>	<b>345 729</b>	<b>-144 450</b>

Balanse			
EIENDELER	Noter	2010	2009
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger		397 400	397 400
Maskiner og utstyr		0	1 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>397 400</b>	<b>398 400</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	14	76 734	121 267
Kontanter og bankinnskudd	15	1 753 968	1 724 642
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 677 234</b>	<b>1 845 908</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 074 634</b>	<b>2 244 308</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		890 819	890 819
Opptjent egenkapital		244 617	239 450
Årets resultat (overføres innskutt egenkapital)	16	-105 197	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 030 240</b>	<b>1 130 269</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	17	934 314	966 170
Leieboerinnskudd		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>934 314</b>	<b>966 170</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	18	110 081	147 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>110 081</b>	<b>147 869</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>2 074 634</b>	<b>2 244 308</b>

Stein A. Engedal  
 Tinnil Petta  
 Margot Iken Johansen  
  
 Kristian B. Nilsen  
 E. Aadby

## 3.2 Kommentarer til resultatregnskapet

### Driftsresultat

Resultatet av driften året 2010 viser et underskudd på kr 105.197, som foreslås trukket fra egenkapital i balansen. Det var budsjettert et underskudd.

### Egenkapital

Egenkapitalen er 1.030.240 per 31.12.2010 inkl årets resultat.

### Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 3.039.891. Dette var 92.000 kroner høyere enn budsjettert, hovedsakelig på grunn av økonomisk tilskudd fra Husbanken på 46000 for gjennomført tilstandsrapport og inntektsføring av et foreldet krav – se note 3.

### Driftskostnader

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 3.120.627. Dette var 78.161 kr lavere enn budsjettert.

#### Avvik på noen enkeltposter:

##### *Lønnskostnader*

Avviket på kr 30.137 skyldes i hovedsak økt behov for Vaktmesterens tjenester.

##### *Energikostnader*

Avviket på kr 112.287 skyldes i hovedsak at strømmen vi har blitt betydelig dyrere

##### *Kommunale avgifter*

Avviket på kr 15.499 skyldes at økningen i avgiftene ble litt høyere enn antatt.

##### *Andre honorarer*

Avviket på kr 51.910 skyldes at styret kjøpte en detaljert brannteknisk rapport fra Thermax, siden vi mottok støtte fra Husbanken på 46.000 kroner for rapporten fra OPAK

##### *Reparasjoner og vedlikehold*

Avviket på kr 294.017 skyldes at Varmtvannsbeholderne ble rimeligere enn budsjettert, og at det kun ble malt to blokker i 2010 – mot 4 i budsjettert. Underskuddet ville blitt minst 200.000 kr høyere hvis alle hadde blitt malt. Det er avdekket mye råde i første etasje i blokk 1, som gjør at det må tenkes veldig hva som bør gjøres der – kanskje bør all kledning tas av i første etasje for å se om det er enda mer råde – dette vil koste mye ekstra penger som styret ikke ønsket å ta i 2010.

## 3.3 Noter til årsregnskapet

### 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

Driftsinntekter resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten utført.



Tekst	2010	2009
<b>Note 2 Husleieinntekter</b>		
Innbetalt fellesutgifter	2 487 312	2 286 170
Leieinntekt vaktm. leilighet	98 361	112 922
Innkrevning kapital	356 948	0
<b>Sum husleieinntekter</b>	<b>2 942 621</b>	<b>2 399 092</b>
<b>Note 3 Andre driftsinntekter</b>		
Nøkkelsalg etc.	5 580	2 850
Tidligere avsatt kostnader - foreldet krav (ref. note 18)	45 690	0
Tilskudd fra Husbanken	46 000	1 447
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>97 270</b>	<b>4 297</b>
<b>Note 4 Lønnskostnader</b>		
Lønn	157 465	129 129
Lønn ekstrahjelp	5 705	2 800
Påløpte feriepenger	19 683	16 491
Styrehonorar	59 500	66 000
Arbeidsgiveravgift	42 508	27 908
Arbeidsg. avgift av feriepenger	2 775	2 325
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>287 637</b>	<b>244 653</b>
<b>Note 5 Andre honorarer</b>		
Juridisk bistand (BDA)	0	3 094
Andre tjenester/honorarer (Thermax og OPAK)	134 410	3 600
<b>Andre honorar</b>	<b>134 410</b>	<b>6 694</b>
<b>Note 6 Energikostnader</b>		
Strøm. Oppgang, vei, gårdslysl	111 134	94 329
Strøm varmtvann	376 154	258 249
<b>Energikostnader</b>	<b>487 287</b>	<b>352 578</b>
<b>Note 7 Kommunale avgifter</b>		
Kommunale avgifter (generelt)	575 499	502 908
<b>Kommunale avgifter</b>	<b>575 499</b>	<b>502 908</b>
<b>Note 8 Andre leiekostnader</b>		
Leie av lokaler	800	800
Felleskost vaktmesterleilighet	29 126	23 364
Leie av maskiner og utstyr	7 700	622
<b>Festeavgift/andre leiekostnader</b>	<b>37 626</b>	<b>24 786</b>
<b>Note 9 Andre driftskostn. eiendom</b>		
Snøbrøyting og strøing	37 023	33 219
Containerleie/tømming	17 952	16 921
Avgifter Radio og TV	222 354	212 202
Driftsmateriell	20 705	25 311
<b>Sum andre driftskostn. eiendom</b>	<b>298 032</b>	<b>287 653</b>
<b>Note 10 Driftskostn. adm.</b>		
Trykksaker, kopiering	1 987	15 440
Giroer, L-Oppgaver	5 281	0
Møter	279	1 763
BLOMSTER ETC.	600	0
Datakommunikasjon	490	220
Porto	6 195	4 398
Kurs og -materieil	0	6 415
Bilgodtgjørelse	1 840	1 110
Fradragsberettigede gaver	720	933
<b>Sum driftskostn. adm.</b>	<b>17 391</b>	<b>30 277</b>
<b>Note 11 Rep. og vedlikehold</b>		
Vedlikehold bygning	112 724	156 597
Malerarbeid	191 439	97 657
Vedlikehold VVS, rørlegger	636 225	3 906
Vedlikehold elektrikerarbeid	28 071	3 073
Vedlikehold egeneid leilighet (bytte av lås for ny leietaker)	2 034	0
Egenandel forsikring	0	6 000
Gartnerarbeid - grøntanlegg	446	39 516
Annet rep. og vedlikehold	545	9 649
<b>Sum rep. og vedlikehold</b>	<b>970 394</b>	<b>316 397</b>

Tekst	2010	2009
<b>Note 12 Andre kostnader</b>		
Bank og kortgebyr	7 915	5 709
Andre kostnader	10 617	4 975
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>18 532</b>	<b>10 683</b>
<b>Note 13 Finanskostnader</b>		
Pantegjeldsrenter	48 592	50 940
Morarenter	0	1 082
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>48 592</b>	<b>52 022</b>
<b>Note 14 Kortsiktige fordringer</b>		
Kundefordringer	76 724	55 460
Forsikringsaker - forskutt.	0	6 000
Mellomregning beboere	10	923
Periodisering forsikring	0	169 804
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>76 734</b>	<b>121 267</b>
<b>Note 15 Bankkonti</b>		
Bank	878 518	865 162
Bank husleie	66 832	64 617
Kapitalkonto 6215 66 06192	787 138	776 307
Bank vaktmester 6215 05 74159	13 208	13 224
Bank skattetrekk	8 272	5 331
<b>Sum bankkonti</b>	<b>1 753 968</b>	<b>1 724 642</b>
<b>Note 16 Egenkapital</b>		
Egenkapital, bundet	890 819	890 819
Vedlikeholdsfond	233 510	233 510
Avsetn. fremtidig vedlikehold	11 107	5 940
<b>Egenkapital 1.1.</b>	<b>1 135 436</b>	<b>1 130 269</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>105 197</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>1 030 240</b>	<b>1 130 269</b>
<b>Note 17 Langsiktig gjeld</b>		
Lån 8398.71.30795	934 314	966 170
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>934 314</b>	<b>966 170</b>
<b>Note 18 Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandører	59 001	76 106
Forskuddstrekk	5 894	3 097
Skydig arbeidsgiversgift	15 947	2 377
Påløpt a g avg. av ferielønn	2 776	2 326
Påløpte feriepenge	20 640	17 448
Purregebyr BDE (skal betales av eiere - tilfaller BDE)	118	826
Andre påløpte kostnader	5 705	45 690
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>110 081</b>	<b>147 869</b>

Til Årsmøtet i  
**Boligsameiet Frydendal Søndre**

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Frydendal Søndre, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et underskudd på kr 105 197 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Boligsameiet Frydendal Søndre per 31. desember 2010 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2011

**BDO AS**



Svein Andersen  
statsautorisert revisor

## **NAVNESEDDEL TIL BRUK PÅ ÅRSMØTE**

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

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn: .....

Adresse: .....

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

---

---

## **FULLMAKT**

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i

sameiet .....

Jeg kan ikke møte på sameiermøtet den ...../..... – 20..., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den .....

---

**Underskrift**





## Brækhus Dege

Brækhus Dege driver hovedsakelig med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene, Brækhus Dege Advokatfirma DA og Brækhus Dege Eiendom AS. Virksomheten har en historie på ca 100 år, og eiendomsjus og eiendomsforvaltning har vært en sentral del fra starten. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og i forhold til deres motparter.

## Brækhus Dege Eiendom AS

Brækhus Dege Eiendom AS forvalter i dag ca. 140 boligselskaper med til sammen ca. 7.100 boliger og 15 næringselskaper tilknyttet eiendomsbransjen hvor både kontorbygg, kjøpesenter, kombinertbygg og utleiegårder er en del av porteføljen. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Dege Advokatfirma. Brækhus Dege Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle områder. Boligselskap forvaltet av Brækhus Dege Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på eiendomsmegler-tjenester i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

## Brækhus Dege Advokatfirma DA

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

## Brækhus Dege Consult AS

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

## Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

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

### Brækhus Dege Advokatfirma DA

Dronning Mauds gate 10,  
Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 90, Fax + 47 22 83 60 60  
E-mail: [advokat@bd.no](mailto:advokat@bd.no)

### Brækhus Dege Eiendom AS

Dronning Mauds gate 10,  
Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 50, Fax + 47 22 83 60 61  
E-mail: [eiendom@bd.no](mailto:eiendom@bd.no)

### Brækhus Dege Advokatfirm DA avd. Sandvika

Kinoveien 12,  
Pb. 216, NO-1300 Sandvika  
Tel. + 47 67 80 90 60, Fax + 47 67 80 90 61  
E-mail: [advokat@bd.no](mailto:advokat@bd.no)

[www.bd.no](http://www.bd.no)

**Med handlekraft og tydelige råd  
hjelper vi deg fremover**