

Hei!

Det er igjen tid for årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre, som avholdes 18. 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 utbedring av bygg-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 utskiftinger er betydelig dyrere enn jevnt vedlikehold.

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 – i løpet av våren 2012 vil siste blokk (blokk 1) få malt kjøkkenfasade.

Det er nok å ta tak i – både innenfor vedlikehold, HMS og ikke minst brannsikkerhet. Innenfor brannsikkerhet er det fortsatt mye å gjøre, men styret er glade for å kunne informere om at brannvarslingsanlegg er installert og velfungerende, og dette godt innenfor budsjett.

I november 2011 startet Asker kommune med sortering av matavfall – en container for restavfall er byttet ut med tre for matavfall. Det er viktig at alle bidrar til å sortere avfall, dette for miljøet og for å sikrestille søppelkapasiteten i sameiet som i utgangspunktet er for dårlig.

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

Med vennlig hilsen

Kristen Tinius Torp

Styreleder 2011/12

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 18. april 2012 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 2011/2012

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2011 m/revisjonsberetning

4. BUDSJETT FOR 2012

5. GODTGJØRELSE TIL STYREMEDLEMMENE 11/12 OG REVISOR

6. FORSLAG FRA STYRET

- 6.1) Endring av vedtekter
- 6.2) Endring av husordensregler
- 6.3) Kollektiv internettavtale

7. INNKOMNE FORSLAG

- 7.1) Grilling på veranda

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, 14. mars 2012
Boligsameiet Frydendal Søndre
Styret

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2011/2012

2.1 TILLITSVALGTE

Sameiets tillitsvalgte har siden forrige ordinære sameiermøte vært:

Styreleder:

Kristen Tinius Torp, NF 96

Styremedlemmer:

Steinar A. Engebretsen, NF 98

Margot Johansen, NF 92

Turid Sætha, NF 104

Gro Drage, NF 108

Elizabeth Gadsby, NF 112

Valgkomité

Kristin Kvam Riiber, NF 92

Anne-Carine Børjeson, NF 94

Kristian Bungaard Nielsen, NF 112

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. 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.

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 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

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.

Helse-Miljø-Sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) trådte i kraft 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 NOKAS. Avtale inngått i 2009. Kontrollen i 2011 avdekket noen mangler ved lekeplass samtlige lekeplasser, dog av langt mindre alvorlig karakter enn tidligere.
- 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 har videre blitt installert **felles brannvarslingsanlegg i sameiet** – montert i fellesareal og i de ulike boenhetene. Installasjon ble gjort av Norsk Brannvern, som også vil ha en årlig gjennomgang i sameiet for å sikre drift av anlegg og øke beboerne sitt kunnskapsnivå innen brannforebyggende tiltak. Det har således blitt inngått en årlig serviceavtale med Norsk Brannvern. Beboere skal selv aldri røre alarmanlegget, dette være seg brannvarslere (montert inne i leilighet og/eller fellesareal), sirener og annet utstyr – avstilling av alarm er instruert visuelt med instruks ved hvert kontrollpanel. Batteriskifte av de trådløse brannvarslerne blir gjort årlig i regi av Norsk Brannvern. Har du spørsmål vedr. Alarmanlegget kontakt din blokkansvarlig eller styreleder.

Dørtelefon

Dørtelefonene vi har i sameiet ble montert høsten 2008. Dørtelefonen i leiligheten har tre innstillinger, av og på (høy og lav). 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 forsikringssak i 2011; ansvarsforhold ikke endelig avklart (sameiet vs forsikringselskap)

- Vannlekkasje i NF92: Årsak: Brudd på stigrør og/eller soilrør ved tilknytning til leilighet.

Sameiets eiendommer har i 2011 vært fullverdifsikret i Nemi forsikring AS, med avtalenummeret var 22266.1. Sameiet har under siste kvartal byttet til Gjensidige forsikring for å oppnå nedre pris under samme vilkår. **Nytt avtalenummer er: 81394134**

Fullverdifsikring vil si at forsikringselskapet 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 Gjensidige 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. 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)

2012: Fellesinnbetalingene økte med 10% fra 1.1.2012. Dette er en ekstra økning på 5% ift standard husleieøkning på 5%. Bakgrunnen til at fellesutgiftene har økt kraftig de siste årene henger sammen med manglende vedlikeholdsfond, og vesentlig økning i avgifter. OPAK avdekket i 2010 et behov for 4 – 5 millioner kroner i vedlikehold de neste 4-5 årene, og her var ikke rehabilitering av balkongrekkverkene tatt med.

Salg av leiligheter

Det har vært 8 overdragelser i perioden 2011

Prisen på vanligste tre-roms leilighetene var i 2011 fra 2.650.000 til 2.950.000 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 21 eiere (14 eiere per 8/2-11) som per 15/2-12 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 2011/12 bestått av 6 personer, 33% menn (50% i 10/11) og 67% kvinner (50% i 10/11). 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. Og styret har besluttet å anskaffe fartsdempere på stikkveien/gangveien. Dette blir anlagt så snart været tillater det.

All parkering på gangveier og etter stor parkeringsplass er forbudt. Håndverkere som arbeider i en leilighet, kan stå parkert ved bodene etter tillatelse fra Styret (skal forespørres per epost og tillatelse vil bli utstedt) – såfremt de ikke hindrer ferdsel på veiene eller dører til bodene.

Biler kan stoppe (inntil 15 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 1 og 2 ble offer for hærverk i april 2011, ingen materielle skader ble påført utover noe begrenset skade på gjerdet mellom blokk 1 og 2.

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. Styret ønsker å presisere at sameiets friarealer (lekeplasser og samlingsplasser) er til fri avnyttelse for samtlige beboere – uavhengig av blokk tilknytting.

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.

Det utføres en årlig kontroll av samtlige lekeplasser av NOKAS for å ivareta kvalitet og sikkerheten på lekeplassene.

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 rensset i 2005. Rensingen koster ca 100.000 kr. Styret ønsker å foreta en slik rensing i løpet av 2012, såfremt økonomien tillater det.

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) Luftekanalen 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. Det er strengt forbudt å føre urensset 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, restavfall og matavfall.

Hver søppel bod har en beholder for plast, en for papp/papir, to for restavfall og 2-3 for matavfall.

Asker kommune innførte nye regler for kildesortering høsten 2011, og styret oppfordrer alle beboere å sette seg inn i de nye reglene om sortering av matavfall.

Vedlikehold av bygningsmassen

- Blokk 1 (NF90 – 92) ble sist gang malt i 2001. (Alt treverk + betong). Planlagt malt sommeren 2012. Det blir samtidig skiftet ut dårlig trevirke (avtale inngått).
- 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. Det ble samtidig skiftet ut dårlig trevirke.
- Blokk 5 ble malt med to strøk sommeren 2011 på kjøkkensiden inkl. vindu og kjøkkendør. Det ble samtidig skiftet ut dårlig trevirke. 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. Og delvis nytt tak (baksida mot skråning) sommer 2011.
- 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.
- Gjerde mellom blokk 1, 2 og 3 er malt sommer 2011
- Nye yttertak-sluk på samtlige blokker skiftet høsten 2011, så yttertak bør nå være tett i flerfoldige år ettersom duk også er byttet i senere tid (ca 3 år gammel).
- Utbedret taket på inngangsparti i NF 108 og NF 114 grunnet vanninntrenging, inngått avtale om utbedring av resterende inngangspartier før skade inntreffer.

2.3 STYRETS ARBEID

Styremøter

Styret har i 2011/12 avholdt 4 formelle styremøter (5 i 10/11), samt møter/beslutninger via e-post. Styret har behandlet 39 saker (40 saker i 2010/11).

Informasjon til beboere

Styret har i 2011/12 hatt tre informasjonskanaler for beboere/eiere:

<http://nedrefrydendal.no>, Frydendal Nytt (2 nummer) 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 påkrevder hans oppmerksomhet raskt.

Brannvernleder

Kristen Tinius Torp (NF 96) har vært brannvernleder i 2011/12.

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.

Skadedyr

Styret har ikke mottatt noen melding om mulig skadedyr i 2011/12. 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.

Dugnad

Dugnaden i 2011 ble gjennomført 11. og 12. mai. 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 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 2011 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 15/2-12 (56 per 8/2-11) 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. Styret ønsker å oppfordre samtlige beboere med avtalegiro å sette trekkgrensen noe høyere enn det fellesutgiftene ligger på i skrivende stund. På denne måten slipper beboere økte utgifter i form av purregebyr med mer. Ved mangelfull betaling når husleien justeres årlig.

Kurs for tillitsvalgte

Ingen av styremedlemmene i styret 2011/12. Styreformann deltok på kurs innen Brannvern i regi av Asker brannvesen.

Godtgjørelser til styret

I styreperioden er det ikke utbetalt noen tillegg til ordinært styrehonorar til styremedlemmer. Vedtatt styrehonorar for 11/12 ble 70.000 kroner; Styreleder: 40.000 kroner og 6.000 kroner til hvert av de øvrige styremedlemmene.

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 2011 – 1/3 2012:

- Skiftet samtlige lysarmatur 1. Etg, inngangsparti
- Skiftet (delvis) tak bakside på lav garasje
- Blokk 5 malt – inkl. Vinduer og kjøkkendører, samt skiftet dårlig trevirke fasadekledning
- Malt gjerder mellom blokk 1, 2 og 3
- Skiftet sluk yttertak på samtlige blokker
- Utbedret tak på inngangsparti NF 108 og NF 112
- Utbedret div. Feil/mangler på lekeplass v/blokk 5
- Lagt ut kampesteiner v/lekeplassen utenfor blokk 3 - trafikksikring
- Installert felles brannvarslingsanlegg (garasje, trapperom og leiligheter)
- Inngått avtale om maling og skifte av trevirke (kjøkkenside) blokk 1
- Inngått avtale om utbedring tak av resterende inngangspartier
- Balkongprosjekt startet

Vaktmesterleiligheten

Styret har ikke utført noe vedlikehold i Vaktmesterleiligheten i 2011.

Utleiemegleren håndterer utleien.

Planlagt, ikke utført vedlikehold i 2011

- Plenen bak blokk 5 kan utbedres, p.g.a. mye hull og ujevnheter
- Utbedring av inngangsparti i samtlige oppganger (ikke NF 108 og NF 112)
- Anlagt fartsdempere

4. BUDSJETT FOR 2012

Budsjett 2012				
				Endring mot
Driftsinntekter	Regnskap 2011	Budsjett 2011	Budsjett 2012	resultat 2011
Husleieinntekter	3 100 963	3 094 000	3 405 588	9 %
Andre inntekter	3 600	0	2 000	-80 %
Sum driftsinntekter	3 104 563	3 094 000	3 407 588	9 %
Driftskostnader				
Avskrivninger	0	0	0	
Lønnskostnader m.m.	241 631	292 000	292 000	17 %
Revisjonshonorar	7 679	9 000	9 000	15 %
Forretningsførerhonorar	116 883	132 000	119 000	2 %
Andre honorar	1 777	9 000	9 000	80 %
Forsikringspremier	219 805	220 000	230 000	4 %
Energikostnader	481 407	485 000	530 000	9 %
Kommunale avgifter	669 001	603 000	700 000	4 %
Andre leiekostnader	36 276	36 000	36 000	-1 %
Andre driftskostn. eiendom	316 616	298 000	325 000	3 %
Driftskostnader administrasjon	43 184	40 000	35 000	-23 %
Reparasjoner og vedlikehold	639 744	880 000	1 032 000	38 %
Andre kostnader	21 523	15 000	12 000	-79 %
Sum driftskostnader	2 795 526	3 019 000	3 329 000	16 %
Driftsresultat	309 037	75 000	78 588	
Finansinntekter og -kostnader				
Finansinntekter	31 530	0	20 000	
Finanskostnader	51 406	65 000	65 000	
Resultat av finansposter	-19 876	-65 000	-45 000	
Årsresultat	289 161	10 000	33 588	

Kommentarer til budsjett for 2012

Budsjettet preges av høye kostnader, som sameiet liten eller ingen mulighet til å påvirke.

Strømregningen ble nær 500.000 kr i 2011, og det er ingen grunn til å tro at strømmen blir billigere i 2012

Strømforbruket (varmtvann) har ligget relativt stabilt de siste 3 årene.

Asker kommune økte avgiftene kraftig i 2010, og har varslet fortsatt økning i årene fremover p.g.a investeringer.

Inntektene ble økt med 10% 1/1-2012, noe budsjettet viser var helt nødvendig.

Styret prioriter – hva må tas, hva bør tas, og hva vi greit kan vente med.

Reparasjoner og vedlikehold er en betydelig sum. Her ligger maling/utskifte dårlig trevirke av front på blokk 1, utbedring av trapp mellom blokk 4 og 5, vask av gavlvegger, rense luftkanaler og annet generelt vedlikehold (det er et hav av ting å bruke pengene på).

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET 12/13 OG REVISOR

5.1 Godtgjørelse til styremedlemmer (blokkansvarlig) for 12/13 foreslås satt til 6.000 kroner med totalt 30.000 kroner i tråd med budsjett for 2012. Årsmøtet i 2010 besluttet honorarer til styreleder å være 40.000 kroner.

5.2 Godtgjørelse til revisor for 12/13 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 FELLES INTERNETTAVTALE - GET

I sameiet har ca 40% av beboerne internett gjennom Get – vår kabeltv leverandør.

Styret har motatt tilbud om å inngå felles avtale for leveranse av internett til samtlige sameiere fra Get. Dette er et tilbud som er meget prisgunstig og gir de ulike beboerne tilgang til basis internett hastighet, med mulighet for individuell hastighetsoppgradering. Kort fortalt gir avtalen samtlige beboere 2mbps linje ned og 1mbps linje opp med et prispunkt på 99,- per mnd + 15,- for dekoder, dette inkluderer modem til hver boenhet. Beboere får videre meget prisgunstige tilbud for hastighetsoppgradering utover basispakken.

- Meget prisgunstig (best på pris)
- Bedre internett (høyere hastighet) enn hva noen andre aktører kan tilby i området
- Sameiet får en ny informasjonskanal (sameiets egen ”tv-kanal”)

Styrets anbefaling er å inngå en slik fellesavtale og øke husleien tilsvarende, dette er til felles beste for sameiet og vil kunne gi positivt utslag for verdi av leiligheter.

Se vedlegg for ytterligere informasjon.

6.2 FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Styret foreslår justeringer av husordensregel 4.

Dagens tekst:

Bil- og motorsykkeltkjøring innenfor bom er ikke tillatt. Unntatt er syketransport og nødvendig kjøring. All kjøring på tilførselsvei og i garasjene må skje med største aktsomhet – gangfart.

Biler som står parkert innenfor bom, og som hindrer ferdsel og tilgang til sykkel- og Søppel bod, kan uten varsel bli tauet bort for eiers regning.

6.2.1 Forslag til innføring av parkeringstillatelse på stikkvei

Styrets forslag:

Bil- og motorsykkeltkjøring innenfor bom er ikke tillatt. Unntatt er syketransport og nødvendig kjøring. All kjøring på tilførselsvei og i garasjene må skje med største aktsomhet – gangfart.

Biler som står parkert innenfor bom, utover tillate 15 minutter er påkrevet å inneha styrets tillatelse, dette utstedes skriftlig ved henvendelse per epost til styrets leder, dette for å ivareta fri ferdsel og tilgang til sykkel- og søppel bod. Biler uten gyldig utstedt tillatelse kan uten varsel bli bøtelagt evt. tauet bort for eiers regning.

Begrunnelse for ny tekst:

Det er flere beboere som har behov for daglig transport fra dør til dør, og det er til tider tankeløs parkering foretatt av innleide håndverkere m.m som gjentakende står til hinder for annen trafikk. Styret vil med den nye ordensregel ha mulighet til å iverksette passende sanksjoner og ivareta en god og tydelig kommunikasjon med de som har behov for en tidsavgrenset tilgang til å parkere på stikkveien.

6.2.2 Forslag til tillegg (nytt punkt) i husordensregel 14

Styrets forslag til nytt punkt:

Pkt. 14.5 Brannøvelse og vedlikehold felles brannvarslingsutstyr

Styret plikter å gjennomføre en årlig testing av brannvarslingsanlegget – dette skal være en såkalt ende til ende test, hvilket innebærer at anleggets aktive funksjonaliteter skal testes i armert tilstand. Dette er også en god måte for beboere å øve på brannevakuering. Styret vil varsle en slik test minimum 7 dager i forveien gjennom oppslag.

Styret har inngått avtale om årlig vedlikehold av brannvarslingsanlegget, dette innebærer at seksjonseier må sørge for at leilighet er tilgjengelig for nødvendig vedlikehold – batteribytte i brannvarsler.

Det er strengt forbudt for beboere selv å bytte batteri på den trådløse brannvarsleren tilhørende sameiets fellesanlegg inne i leiligheten. Det årlige vedlikeholdet for brannvarslingsanlegget vil bli varslet minimum 14 dager i forveien.

Begrunnelse for nytt punkt:

Årsmøte 2011 besluttet at sameiet skulle investere i et felles brannvarslingsanlegg, som et resultat av dette er det et visst vedlikeholdsbehov. For å ivareta dette på en best mulig måte er det inngått en avtale med en profesjonell 3. Part. Så for å sikre nødvendig vedlikehold og kontinuerlig drift av anlegget vil det være behov for at sameiets leverandør av denne tjenesten får tilgang til sameiets seksjoner i en tidperiode for å bytte batteri og teste installert varslingsanlegg. Det vil videre være anledning til å få grunnleggende opplæring i brannforebyggende tiltak og få skiftet batteri i beboeres egne brannvarslere som ikke er å anse som sameiets eiendom uten tillegg.

7. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag fra beboere

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, og er sittende styreleder

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: Kristian Sørbø-Berge (NF 104)

Ansvarlig for blokk 4: Marit Heimdal (NF 104) eller Ivar Bjørn-Drage (NF 108)

Ansvarlig for blokk 5: Lill Tove Hallvig (NF 114)

8.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Kandidater:

- Gro Rolfsdatter Drage
- Elizabeth Gadsby
- Turid Sætha

8.4 Valg av brannvernleder

Ingen innkomne kandidater

9. VALG AV REVISOR

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

Asker, 29 mars 2012

Boligsameiet Frydendal Søndre

Kristen Tinius Torp /s/

Margot Johansen /s/

Turid Sætha /s/

Steinar A. Engebretsen /s/

Gro Drage /s/

Elizabeth Gadsby /s/

3. REGNSKAP FOR 2010 M/REVISJONSBERETNING

3.1 Resultatregnskap og balanse

Resultatregnskap					
	Note	Regnskap 2011	Budsjett 2011	Regnskap 2010	Regnskap 2009
Driftsinntekter					
Husleieinntekter	2	3 100 963	3 094 000	2 942 621	2 399 092
Andre inntekter	3	3 600	0	97 270	4 297
Sum driftsinntekter		3 104 563	3 094 000	3 039 891	2 403 389
Driftskostnader					
Avskrivninger		0	0	1 000	2 000
Lønnskostnader m.m.	4	241 631	292 000	287 637	244 653
Revisjonshonorar		7 679	9 000	7 313	9 294
Forretningsførerhonorar		116 883	132 000	114 614	115 689
Andre honorar	5	1 777	9 000	134 410	6 694
Forsikringspremier		219 805	220 000	169 804	149 661
Energikostnader	6	481 407	485 000	487 287	352 578
Kommunale avgifter	7	669 001	603 000	575 499	503 530
Andre leiekostnader	8	36 276	36 000	37 626	800
Andre driftskostn. eiendom	9	316 616	298 000	298 032	287 653
Driftskostnader administrasjon	10	43 184	40 000	17 391	30 547
Reparasjoner og vedlikehold	11	639 744	880 000	971 483	316 397
Andre kostnader	12	21 523	15 000	18 532	10 683
Sum driftskostnader		2 795 526	3 019 000	3 120 627	2 030 178
Driftsresultat		309 037	75 000	-80 736	373 211
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		31 530	0	24 131	24 540
Finanskostnader		51 406	65 000	48 592	52 022
Resultat av finansposter		-19 876	-65 000	-24 461	-27 482
Årsresultat		289 161	10 000	-105 197	345 729

Balanse			
Eiendeler	Note	2011	2010
Anleggsmidler			
Bygninger		397 400	397 400
Sum anleggsmidler		397 400	397 400
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	14	149 674	76 734
Kontanter og bankinnskudd	15	2 106 235	1 753 968
Sum omløpsmidler		2 255 910	1 677 234
Sum eiendeler		2 653 310	2 074 634
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Egenkapital		785 623	785 623
Annen egenkapital		250 708	244 617
Årets resultat		289 161	
Sum egenkapital	16	1 325 491	1 030 240
Langsiktig gjeld			
Lån	17	901 945	934 314
Sum langsiktig gjeld		901 945	934 314
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	18	425 874	110 081
Sum kortsiktig gjeld		425 874	110 081
Sum gjeld og egenkapital		2 653 310	2 074 634

3.2 Kommentarer til resultatregnskapet

Driftsresultat

Resultatet av driften året 2011 viser et overskudd på kr 289 161 Dette pga investeringer som ikke er foretatt i regnskapsåret 2011.

Egenkapital

Egenkapitalen er 1 325 491 per 31.12.2010 inkl årets resultat.

Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2011 var totalt kr 3 104 563, det ble i 2011 ikke krevet inn kapital direkte, innkreving skjedde over økt husleie, Inntekt fra vaktmesterleilighet var 17 362 kr høyere enn budsjettet

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 2 795 526. Dette var kr 274 639 kr lavere enn budsjettet.

Avvik på noen enkeltposter:

Lønnskostnader

Positivt avvik på kr 50 369 skyldes i hovedsak mindre bruk av Vaktmesterens tjenester.

Kommunale avgifter

Avviket på kr 66 001 skyldes at økningen i avgiftene ble litt høyere enn antatt.

Reparasjoner og vedlikehold

Positivt avvik på kr 240 256 skyldes lavere kostnader forbundet med utbedringer – Sluk på tak samt annet forefallende vedlikehold.

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.

	2011	2010
Note 2 Husleieinntekter		
Innbetalt fellesutgifter	2 985 240	2 487 312
Leieinntekt vaktm. leilighet	115 723	98 361
Innkrevning kapital	0	356 948
Sum husleieinntekter	3 100 963	2 942 621
Note 3 Andre driftsinntekter		
Nøkkelsalg etc.	3 600	5 580
Tidligere avsatt styrehonorar	0	45 690
Tilskudd fra Husbanken	0	46 000
Sum andre driftsinntekter	3 600	97 270
Note 4 Lønnskostnader		
Lønn	137 413	157 465
Lønn ekstrahjelp	705	0
Påløpte feriepenger	17 802	19 683
Styrehonorar	67 000	59 500
Arbeidsgiveravgift	17 611	42 508
Arbeidsg.avgift av feriepenger	2 510	2 775
Arbeidsg.avgift av feriepenger	0	5 705
Sum lønnskostnader	241 631	287 637
Note 5 Andre honorarer		
Juridisk bistand (BDA)	1 777	0
Andre tjenester/honorarer	0	134 410
Andre honorar	1 777	134 410
Note 6 Energikostnader		
Strøm. Oppgang, vei, gårdslys	120 814	111 134
Strøm varmtvann	360 593	376 154
Energikostnader	481 407	487 287
Note 7 Kommunale avgifter		
Kommunale avgifter (generelt)	669 001	575 499
Kommunale avgifter	669 001	575 499
Note 8 Festeavgift/andre leiekostnader		
Leie av lokaler	800	800
Felleskost vaktmesterleilighet	30 588	29 126
Leie av maskiner og utstyr	4 888	7 700
Festeavgift/andre leiekostnader	36 276	37 626

Note 9 Andre driftskostn. eiendom		
Snøbrøyting og strøing	38 258	37 023
Containerleie/tømming	10 763	17 952
Avgifter Radio og TV	236 590	222 354
Driftsmateriell	31 007	20 705
Sum andre driftskostn. eiendom	316 616	298 032
Note 10 Driftskostn. adm.		
Kontorhold	908	0
Domeneavgift	355	0
Trykksaker, kopiering	4 492	1 987
Giroer, L-Oppgaver	22 365	5 281
Møter	0	279
BLOMSTER ETC.	239	600
Datakommunikasjon	0	490
Porto	12 976	6 195
Bilgodtgjørelse	1 486	1 840
Fradragsberettigede gaver	364	720
Sum driftskostn. adm.	43 184	17 391
Note 11 Rep. og vedlikehold		
Vedlikehold bygning	258 001	112 724
Malerarbeid	0	191 439
Vedlikehold VVS, rørlegger	4 839	636 225
Vedlikehold elektrikerarbeid	223 549	28 071
VEDLIKEHOLD BYGN.	145 930	0
Vedlikehold egneid leilighet	0	2 034
Egenandel forsikring	4 800	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	0	446
Veier og uteareal	2 625	545
Sum rep. og vedlikehold	639 744	971 483
Note 12 Andre kostnader		
Bank og kortgebyr	10 882	7 915
Andre kostnader	10 642	10 617
Sum andre kostnader	21 523	18 532
Note 13 Finanskostnader		
Pantegjeldsrenter	51 406	48 592
Sum finanskostnader	51 406	48 592
Note 14 Kortsiktige fordringer		
Kundefordringer	63 474	76 724
Mellomregning beboere	10	10
Periodisering forsikring	213 158	0
Sum kortsiktige fordringer	149 674	76 734

Note 15 Bankkonti		
Bank	1 246 417	878 518
Bank husleie	46 502	66 832
Kapitalkonto 6215 66 06192	800 335	787 138
Bank vaktmester 6215 05 74159	5 087	13 208
Bank skattetrekk	7 894	8 272
Sum bankkonti	2 106 235	1 753 968
Note 16 Egenkapital		
Egenkapital, bundet	785 623	785 623
Vedlikeholdsfond	233 510	233 510
Avsetn. fremtidig vedlikehold	17 198	11 107
Egenkapital 1.1.	1 036 330	1 030 240
Årets resultat	289 161	0
Sum egenkapital 31.12.	1 325 491	1 030 240
Note 17 Langsiktig gjeld		
Lån 8398.71.30795	901 945	934 314
Sum langsiktig gjeld	901 945	934 314
Note 18 Kortsiktig gjeld		
Leverandører	394 109	59 001
Forskuddstrekk	6 354	5 894
Skydig arbeidsgiversvgift	4 308	15 947
Påløpt a g avg. av ferielønn	2 511	2 776
Påløpte feriepenge	17 801	20 640
Purregebyr BDE	791	118
Andre påløpte kostnader	0	5 705
Sum kortsiktig gjeld	425 874	110 081
Note 19 Revisjoshonorar		
Det er utbetalt 7679,- i revisjonshonorar for regnskapsåret 2011		