

Hei!

Det er igjen tid for årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre, som avholdes 24. 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 forberede 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 på sikt øke kraftig, hvis vedlikehold uteblir siden reparasjoner og utskiftinger er betydelig dyrere enn jevnt vedlikehold.

Sameiet har i løpet av disse fire årene fått dørcalling, nytt digitalt fellesanlegg (TV & Internett), nye varmtvanns-beredere, nye lysarmaturer i oppgangene, alle kledninger og ytterdører kjøkkenside er nymalt og fått seriekoblet brannvarslingsanlegg i fellesareal og leiligheter og trappevask.

Det er nok å ta tak i – både innenfor vedlikehold, HMS og ikke minst brannsikkerhet. Innenfor vedlikehold er det fortsatt mye å gjøre, men styret er glade for å kunne informere om balkongrehabiliteringsprosjektet er startet, og oppstart er medio april 2014.

Boligsameiet har nå 100% kildesortering, hvilket vil si at vi sorter på; Mat (bio-avfall), restavfall, papir og plastavfall. 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 2013/14

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

**Torsdag 23. april 2014 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 2013/2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013 m/revisjonsberetning

4. BUDSJETT FOR 2014

5. GODTGJØRELSE TIL STYREMEDLEMMENE 14/15 OG REVISOR

6. FORSLAG FRA STYRET

Ingen forslag

7. INNKOMNE FORSLAG

- 7.1) FORBEDRE MOBILTELEFONDEKNING I SAMEIET
- 7.2) UTBEDRING AV INTERIØR/INNOMHUS SKADER
- 7.3) INNHENTE TILBUD PÅ NY FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

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, 10. april 2014
Boligsameiet Frydendal Søndre
Styret

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2013/2014

2.1 TILLITSVALGTE

Sameiets tillitsvalgte har siden forrige ordinære sameiermøte vært:

Styreleder:

Kristen Tinius Torp, NF 96

Styremedlemmer:

Grete Tvetter, NF 90

Steinar A. Engebretsen, NF 98

Kristian Sæbø, NF 104

Ivar Drage, NF 108

Reidunn Knutsen, NF 116

Valgkomité

Gro Rolfsdatter Drage

Lill-Tove Hallvig

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 organisasjonsnr 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, og pensjonert 31.1.2014. UNO Eiendomsdrift har overtatt som leverandør av vaktmestertjenester 1.2.2014

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 de siste 14 årene hatt en svært tett og meget god dialog med Vaktmester Claus Berg. Styret har vært veldig godt fornøyd med det arbeid som er utført. Så det er med vemod at Claus Berg har pensjonert seg d.å.

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

Styret har gjennomført anbudsrunde og engasjert UNO Eiendomsdrift AS som ny leverandør av vaktmestertjenester. UNO ble valgt på grunnlag av pris og fleksibilitet.

Det er ikke til å stikke under stol at vi på Frydendal Søndre har vært heldige i alle de årene vi har hatt Claus som vaktmester. Claus har opparbeidet seg inngående kjennskap til sameiet oppgjennom årene og dette må nå bygges opp på nytt. Styret er videre sikre på at ny leverandør av vaktmestertjenester UNO Eiendomsdrift AS vil sikre god drift i sameiet.

Avtalen vår med UNO er at de skal bruke 7,5 time i sameiet hver uke, de står relativt fritt til å disponere denne tiden, men de vil typisk besøke sameiet 3 dager i uken á 2.5 timer. UNO er forelagt en arbeidsliste, men denne vil ikke følges slavisk da Styret ønsker stor grad av fleksibilitet. I vaktmestertjenesten er det ikke inkludert gressklipping og snøbrøyting (m/traktor). Dette er skilt ut som et eget punkt for å gi Styret størst mulig grad av valgmulighet ift. Kontraktør.

Vi minner om at oppdrag som gjelder fellesanlegg kan legges i postkassen på vaktmestergarasjen, eller sendes på e-post til vaktmester@nedrefrydendal.no.

Renhold

Årsmøte 2013 ga Styret fullmakt til å tegne avtale med leverandør av trappevasktjenester. Styrets valg falt på Mibra Service – pga. godt inntrykk og god pris.

Mibra Service skal vaske i samtlige oppganger hver uke, samt skiftes matter v/inngangsdør ved behov – ved utført vasking skal det kvitteres på egen liste i hver oppgang.

Det vil alltid være subjektive oppfattelser av godt/dårlig renhold, men styret er takknemlig for alle tilbakemeldinger som kommer vedr. utførelse – og følger opp leverandør regelmessig.

Gartnertjeneste

Vaktmester Claus Berg har stått for vedlikehold av sameiets grøntanlegg, UNO Eiendomsdrift har overtatt dette ansvaret 1.2.2014.

Brøytetjeneste

Boligsameiet Frydendal Søndre har hatt avtale med Ramah Fabrikker AS v/Claus G. Berg for snøbrøyting og strøing fra 1. november til 31. Januar. Avtalen ble inngått i 2000 og avsluttet 31.1.2014. Ny avtale er ikke tegnet, men vil bli gjort før ny sesong starter.

Andre servicetjenester

Monteringsservice av Norport foretar service på garasjeportene. **NB!** Ved driftsstans på garasjeportene skal beboerne kontakte Vaktmester UNO Eiendomsdrift 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 2013 avdekket noen mangler ved lekeplass samtlige lekeplasser, dog av langt mindre alvorlig karakter enn tidligere.

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. Styret 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.

Informasjon fra Brannvernleder

Vi er omgitt av mange brannfarer. Brannvern handler om å finne farene og fjerne disse før brann oppstår. I følge Norsk brannvernforening skyldes de fleste branner menneskelig svikt, glemsel, uoppmerksomhet, uforsiktighet, slurv og mangel på kunnskap.

Vi må begynne med oss selv, våre holdninger og vår atferd for å forebygge brann.

Det er i løpet av året foretatt fem inspeksjoner i garasjene og en i samtlige oppganger. Det er god orden og ingen spesielle brannfarlige gjenstander observert.

Som boligeier er du ansvarlig for brannsikkerheten. Ved jevnlige egenkontroller kan du gjøre mye for å redusere brannrisikoen.

Du bør hver dag før du legger deg:

- Sjekk at komfyr, vaskemaskin og tørketrommel er slått av
- Slå av TV-en med av-knappen der slik finnes, ikke bare med fjernkontrollen
- Sjekk at levende lys er sløkket
- Sjekk at ingen ovner eller ladere er tildekket

Hvert halvår:

- Sjekk at nåla i trykkmåleren på brannsløkkeapparatet peker på det grønne feltet
- Vend pulverapparatet opp ned et par ganger, slik at pulveret ikke klumper seg
- Sjekk at husbrannslangen er tilkoblet og fungerer
- Rengjør kjøkkenvifta for brannfarlig fett
- Undersøk om det er svimerker eller sterk varmgang i sikringsskapet
- Stram til eventuelle skrusikringer i sikringsskapet

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 og basis internett 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 ikke vært noen forsikringssaker i 2013.

- Men det har vært flere fuktskader som følge av utett yttertak – styret har engasjert Protan samt TS Håndverk til å stå for utbedringene.

Sameiets eiendommer har i 2013 vært fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring AS, med avtalenummeret var **81394134**. Fullverdiforsikring 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 har vært tegnet forsikring for vaktmester (denne forsikringen er nå avsluttet), 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.

2013: Fellesinnbetalingen økte med 15% (GET kostnadene økes utfra faktisk økning)

2014: Fellesinnbetalingen ble ikke økt ved årsskifte, men pga. belåning ifm balkongrehabiliteringen vil dette justeres i 2. Kvartal, da vil GET kostnaden justeres ut fra årlig prisjustering (typisk 5%)

Salg av leiligheter

Det har vært 11 overdragelser i perioden 2013

Prisen på vanligste tre-roms leilighetene var i 2013 fra 2.700.000 til 3.100.000 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 16 eiere (21 eiere per 4/4-13) som per 21/3-14 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 2013/14 bestått av 6 personer, 67% menn (67% i 12/13) og 33% kvinner (33% i 12/13). Styrets leder er mann. Sameiet har hatt en ansatt (mann) – nå pensjonert.

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 derfor innført tiltak for å begrense kjøring og parkering på plene langs veiene. Og styret har anskaffe fartsdempere på stikkveien/gangveien.

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 pålesing, 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.

Styret opprettholder parkeringsforbudet aktivt, og biler som blir tauet bort bes kontakte: Oslo Kranbilservice eller RFC Bilberging.

Tyveriforebyggende tiltak

Garasjene har tidligere år vært offer for hærverk, det er ikke registrert noen tilfeller i 2013.

Det er dessverre mange som trosser styrets oppfordringer om å lukke den automatiske garasjedøren, ved passering. Et nytt klikk på auto-åpneren, 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 rensert 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) 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 monter 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, 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).
- 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)
- 2012 Utbedret taket på inngangsparti i NF 108 og NF 114 grunnet vanninntrenging
- 2012 Utført forebyggende tiltak på samtlige inngangspartier (tak) for å forhindre vanninntrenging
- 2012 Blokk 1 malt alt treverk og betong. Det ble samtidig skiftet ut dårlig trevirke fasade
- 2012 Renset ventilasjonsanlegg i samtlige blokker
- 2013 Har vært preget av måtehold pga. usikkerhet ift. Størrelsesorden av balkong og betongrehabiliteringen

2.3 STYRETS ARBEID

Styremøter

Styret har i 2013/14 avholdt 6 formelle styremøter (3 i 12/13), samt møter/beslutninger via e-post. Styret har behandlet 46 saker (38 saker i 2012/13).

Ekstraordinært årsmøte

Ifm. balkongrehabiliteringsprosjektet ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte 20.mars 2014 for å gi styret endelig igangsettelsestillatelse (valg av entreprenør og finansieringsplan). Det ble besluttet å kun ta stueside balkongen i første omgang, og således utsette betongutbedringen i garasje og kjøkkenside balkongrehabiliteringen inntil videre. Finansiering ble besluttet gjennomført gjennom 100% belåning og respektiv månedlig økning i fellesutgiftene en fordeling per seksjon (etter brøk).

Informasjon til beboere

Styret har i 2013/14 hatt tre informasjonskanaler for beboere/eiere:

<http://nedrefrydendal.no>, Frydendal Nytt (3 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 påkrever hans oppmerksomhet raskt.

Brannvernleder

Bjørn Haaland (NF 108) har vært brannvernleder i 2013/14.

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 2013/14. 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 2013 ble gjennomført 14. og 15. 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 2013 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.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU

Avtalegiro

Styret oppfordrer alle til å benytte avtalegiro, det er arbeidsbesparende både for sameier og sameiet. Dette avtales med egen bank. Det er 69 som per 21/3-14 (65 per 4/4-13) 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 2013/14 deltok på noe kurs

Godtgjørelser til styret

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

Vedtatt styrehonorar for 13/14 ble 80.000 kroner; Styreleder: 50.000 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 2013 – 1/3 2014:

- Gjennomført den første årlige brannvern gjennomgangen i sameiet
- Utbedret feil/mangler lekeplass blokk 2/3 og blokk 5
- Malt trevirke på alle sittebenker
- Malt trevirke på terrasseplating v/blokk 4/5
- Påstartet utbedret vanninntrenging i enkelt-leiligheter – ikke ferdigstilt
- 2013 Multiconsult har bistått i kartleggingen av flere yttertakk lekkasjer – utbedring er påstartet Mars. 2014.
- Gjennomført andre fase av balkongrehabiliteringsprosjektet (utarbeidet anbuds dokumentasjon, gjennomført anbud og foretrukket funnet leverandør)
- Planlagt tredje fase av balkongrehabiliteringsprosjektet (gjennomføring) – besluttet på ekstraordinært årsmøte 20.mars 2014.

Vaktmesterleiligheten

Styret har ikke utført noe vedlikehold i Vaktmesterleiligheten i 2013.

Utleiemegleren håndterer utleien.

Planlagt, ikke utført vedlikehold i 2011

- Endelig utbedring av vannlekkasje fra yttertak (3 tak/blokker), ”umulig” pga snøfall, og påfølgende innvendig utbedring av skadelidende leiligheter

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 1 528 705,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Overskuddet er tillagt egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

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

3. REGNSKAP FOR 2013 M/REVISJONSBERETNING*

*fordrer at revisor har ferdigstilt dette til utsendelses tidspunkt, tilgjengeliggjøres evt. på hjemmesiden i etterkant

3.1 Resultatregnskap og balanse

Resultatregnskap

Driftsinntekter	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Faste inntekter	2	4 027 480	3 489 306	3 038 700	3 494 400
Andre inntekter	3	5 980	800	536 400	534 373
Sum driftsinntekter		4 033 460	3 490 106	3 575 100	4 028 773
Driftskostnader					
Lønnskostnader m.m.	4	267 884	243 079	292 000	292 000
Revisjonshonorar	5	17 253	11 125	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		119 791	120 520	120 000	124 000
Andre honorar	6	154 723	34 175	0	110 000
Forsikringspremier		223 993	213 158	220 000	225 000
Energikostnader	7	431 324	339 346	470 000	470 000
Kommunale avgifter	8	574 827	722 925	700 000	800 000
Andre leiekostnader	9	39 824	38 407	36 000	40 000
Andre driftskostn. eiendom	10	518 992	416 669	513 960	527 000
Driftskostnader administrasjon	11	40 229	27 491	38 500	47 500
Reparasjoner og vedlikehold	12	116 099	919 462	1 070 000	1 000 000
Andre kostnader	13	714	11 968	10 000	10 000
Sum driftskostnader		2 504 224	3 098 325	3 479 460	3 655 500
Driftsresultat		1 529 236	391 781	95 640	373 273
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		80 371	35 773	20 000	50 000
Finanskostnader	14	50 902	50 332	65 000	50 000
Resultat av finansposter		29 469	-14 559	-45 000	0
Årsresultat		1 558 705	377 222	50 640	373 273

Balanse

Eiendeler	Note	2013	2012
Anleggsmidler			
Bygninger		397 400	397 400
Sum anleggsmidler		397 400	397 400
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	235 528	- 36 523
Kontanter og bankinnskudd	16	3 893 611	2 258 101
Sum omløpsmidler		4 129 139	2 221 578
Sum eiendeler		4 526 539	2 618 978
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Egenkapital		1 452 005	1 452 005
Vedlikeholdsfond		256 820	256 820
Årets resultat		1 558 705	
Sum egenkapital	17	3 267 530	1 708 825
Langsiktig gjeld			
Lån	18	833 356	868 739
Sum langsiktig gjeld		833 356	868 739
Kortsiktig gjeld			
Netto forskuddsbetalte fellesutgifter		81 774	0
Påløpte rentekostnader		2 100	0
Leverandørgjeld		260 650	12 046
Annen kortsiktig gjeld		81 129	29 368
Sum kortsiktig gjeld	19	425 653	41 414
Sum gjeld og egenkapital		4 526 539	2 618 978

3.2 Kommentarer til resultatregnskapet

Driftsresultat

Resultatet av driften året 2013 viser et overskudd på kr 1 558 705 Dette pga. investeringer som ikke er foretatt i regnskapsåret 2013.

Egenkapital

Egenkapitalen er 3 267 530 per 31.12.2013 inkl. årets resultat, sameiet begynner å besitte en vesentlig egenkapital, dette er en del av styrets strategi for å kunne utføre større bygningsutbedringer uten nye og/eller for store låneopptak.

Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2013 var totalt kr 4 033 460, det ble i 2013 ikke krevet inn kapital direkte, innkreving skjedde over økt husleie. Inntekt fra vaktmesterleilighet var 7 990 kr høyere enn budsjettert. Fellesutgifter ifm. GET er ført som faste inntekter – mot budsjettert Andre inntekter.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2013 var totalt kr 2 504 224. Dette var kr 975 236 kr lavere enn budsjettert.

Avvik på noen enkeltposter:

Andre honorar

Negativt avvik på kr 154 723 skyldes i hovedsak bruk av Multiconsult tjenester ifm. balkongrehabiliteringsprosjektet og yttertak-inspeksjon, samt kostnad ift. årlig brannvern gjennomgang utført av Norsk Brannvern.

Energikostnader

Positivt avvik på kr 38 676 skyldes i hovedsak lavere strømpriser under året.

Kommunale avgifter

Positivt avvik på kr 125 173 skyldes at økningen i avgiftene ikke ble like høye som antatt, samt at styret har tatt grep for å redusere renoveringsavgiftene i sameiet.

Reparasjoner og vedlikehold

Positivt avvik på kr 953 901 skyldes lavere aktivitet forbundet med utbedringer under året – styret har bevisst vært restriktive da kostnadene forbundet med balkongrehabiliteringsprosjektet har vært usikre.

3.3 Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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.

Anleggsmidler

Etter at boligselskapets boliger er oppført, er rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført.

Driftsinntekter

Resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når tjenesten utført.

Note 2 Faste inntekter

Fellesutgifter	3 494 400	3 284 136
Leieinntekt vaktmesterleilighet	124 120	116 130
Bredbånd	142 560	77 280
TV-boks	21 600	11 760
TV-abonnement	244 800	0
Sum husleieinntekter	4 027 480	3 489 306

Note 3 Andre driftsinntekter

Nøkkelsalg etc.	3 580	0
Andre inntekter	2 400	800
Sum andre driftsinntekter	5 980	800

Note 4 Lønnskostnader

Lønn	149 212	132 481
Påløpte feriepenger	18 651	16 560
Ulykkesforsikring. Innb.pl	680	0
Motkonto fordeler	680	0
Styrehonorar	64 000	64 000
Arbeidsgiveravgift	33 391	27 704
Arbeidsg.avgift av feriepenger	2 630	2 335
Sum lønnskostnader	267 884	243 079

Antall ansatte og antall årsverk:

Sameiet har en ansatt i deltidsstilling

Stillingsbrøken er ikke av en størrelse som gir OTP-forpliktelse.

Note 5 Revisjonshonorar

Revisjonshonorar	17 253	11 125
Sum revisjonshonorar	17 253	11 125
Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.		

Note 6 Andre honorarer

Andre tjenester/honorarer	154 723	34 175
Andre honorar	154 723	34 175

Note 7 Energikostnader

Strøm. Oppgang, vei, gårdslys	108 589	78 491
Strøm varmtvann	322 735	260 855
Energikostnader	431 324	339 346

Note 8 Kommunale avgifter

Kommunale avgifter (generelt)	574 827	722 925
Kommunale avgifter	574 827	722 925

Note 9 Andre leiekostnader

Leie av lokaler	800	800
Felleskost vaktmesterleilighet	39 024	34 390
Leie av maskiner og utstyr	0	3 217
Festeavgift/andre leiekostnader	39 824	38 407

Note 10 Andre driftskostn. eiendom

Snøbrøyting og strøing	41 381	31 088
Containerleie/tømming	6 612	13 823
Avgifter Radio og TV	410 207	337 014
Renhold	19 500	0
Driftsmateriell	41 292	34 745
Sum andre driftskostn. eiendom	518 992	416 669

Note 11 Driftskostn. adm.

Kontorhold	0	652
Trykksaker, kopiering	11 148	5 932
Giroer, L-Oppgaver	5 720	5 720
Datakommunikasjon	490	490
Porto	15 782	11 397
Kurs og -materiell	3 500	0
Andre reisekostnader	263	0
Bilgodtgjørelse	1 729	1 645
Fradragsberettigede gaver	1 597	1 655
Sum driftskostn. adm.	40 229	27 491

Note 12 Rep. og vedlikehold

Vedlikehold bygning	48 311	595 939
Malerarbeid	0	222 438
Vedlikehold VVS, rørlegger	2 449	13 000
Vedlikehold elektrikerarbeid	9 771	0
Annet vedlikehold	38 750	88 085
Gartnerarbeid - grøntanlegg	1 890	0
Veier og uteareal	12 500	0

Annet rep. og vedlikehold	2 429	0
Sum rep. og vedlikehold	116 099	919 462
Note 13 Andre kostnader		
Bank og kortgebyr	4 521	10 503
Andre kostnader	5 235	1 466
Sum andre kostnader	714	11 968
Note 14 Finanskostnader		
Rentekostnader lån	50 902	50 332
Sum finanskostnader	50 902	50 332
Note 15 Kortsiktige fordringer		
Kundefordringer	0	36 523
Periodisering forsikring	235 528	0
Sum kortsiktige fordringer	235 528	36 523
Note 16 Bankkonti		
Bank driftskonto	2 972 580	1 364 111
Bank fellesutgifter	60 361	52 856
Kapitalkonto 6215 66 06192	830 122	815 541
Bank vaktmester 6215 05 74159	18 841	18 545
Bank skattetrekk	11 707	7 048
Sum bankkonti	3 893 611	2 258 101
Note 17 Egenkapital		
Egenkapital	1 452 005	1 452 005
Vedlikeholdsfond	233 510	233 510
Avsetn. fremtidig vedlikehold	23 310	23 310
Egenkapital 1.1.	1 708 825	1 708 825
Årets resultat	1 558 705	0
Sum egenkapital 31.12.	3 267 530	1 708 825

I sameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som ansees som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 18 Langsiktig gjeld		
Lån 8398.71.30795	833 356	868 739
Sum langsiktig gjeld	833 356	868 739

Andel av gjelden som forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:kr 671589 pluss renter

Note 19 Kortsiktig gjeld		
Leverandører	260 650	12 046
Forskuddstrekk	9 840	5 345
Skydig arbeidsgiversvgift	8 005	3 237
Påløpt a g avg. av ferielønn	2 630	2 335
Påløpte feriepenger	18 651	16 560
Netto forskuddsbetalte fellesutgifter (forskudd - restanse)	81 774	0

Påløpte rentekostnader lån	2 100	0
Purregebyr BDE	3 374	1 891
Andre påløpte kostnader	38 628	0
Sum kortsiktig gjeld	425 653	41 414

4. BUDSJETT FOR 2014

BUDSJETT 2014			
	Regnskap 2013	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Driftsinntekter			
Innbetalt fellesutgifter	4 027 480	3 038 700	3 494 400
Andre inntekter	5 980	536 400	534 373
Sum driftsinntekter	4 033 460	3 575 100	4 028 773
Driftskostnader			
Avskrivninger	0	0	0
Lønnskostnader m.m	267 884	292 000	292 000
Revisjonshonorar	17 253	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar	119 791	120 000	124 000
Andre honorarer	154 723	-	110 000
Forsikringspremier	223 993	220 000	225 000
Energikostnader	431 324	470 000	470 000
Kommunale avgifter	574 827	700 000	800 000
Ander leiekostander	39 824	36 000	40 000
Andre driftskostnader eiendom	518 992	513 960	527 000
Driftskostnader administrasjon	40 229	38 500	47 500
Reperasjon og vedlikehold	116 099	1 070 000	1 000 000
Andre kostnader	714	10 000	10 000
Sum driftskostnader	2 504 224	3 479 460	3 655 500
Driftsresultat	1 529 236	95 640	373 273
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter	80 371	20 000	50 000
Finanskostnader	50 902	65 000	50 000
Resultat av finansposter	29 469	-	45 000
Årsresultat	1 558 705	50 640	373 273

Kommentarer til budsjett for 2014

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

Strømregningen viser en positiv utvikling, men dette skyldes i hovedsak bedre strømpriser enn redusert forbruk. Strømforbruket har ligget relativt stabilt de siste årene.

Asker kommune har gjennom årene økt avgiftene, og har varslet fortsatt økning i årene fremover p.g.a investeringer. Styret budsjetterer derfor for en fortsatt slik økning.

Inntektene/fellesutgiftene ble ikke økt 1.1.2014, men det vil komme en justering for å dekke betjeningen av rehabiliteringslån jmf. Beslutning på ekstraordinært årsmøte 20.3.2014.

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

Reparasjoner og vedlikehold er en betydelig sum, og styret anser dagens økonomi som tilfredsstillende ift. Muligheten til å betjene planlagte og ikke planlagte utbedringer.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET 12/13 OG REVISOR

5.1 Godtgjørelse til styremedlemmer (blokkansvarlig) for styret 14/15 foreslås satt til 6.000 kroner med totalt 30.000 kroner og Styreleder honoraret foreslås satt til 50.000 kroner, i tråd med budsjett for 2014.

5.2 Godtgjørelse til revisor for 14/15 foreslås satt til et beløp tilsvarende faktura for revisjonstjenestene.

5.3 Godtgjørelse til Brannvernleder for 14/15 foreslås satt til 4.000 kroner

6. FORSLAG FRA STYRET

DET FORELIGGER INGEN FORSLAG FRA STYRET

7. INNKOMNE FORSLAG

7.1 FORBEDRE MOBILTELEFONDEKNING I SAMEIET

Sakseier: Åshild Leite og Rune Larsen NF 104

Sak: Vedr. dårlig dekning av mobilnettet på Frydendal. De fleste av oss går over til kun å benytte mobiltelefon. Vi må gå spesielle steder i leiligheten for å oppnå dekning. Dette er et problem som de fleste irriterer oss over hver dag, og som alle snakker om. Vi vet at eneste løsningen er å sette opp en mobilmast. Det er vel derfor en sak som må utbedres så fort som mulig, for den berører os alle.

Forslag: Styret gies herved tillatelse til å innhente tilbud til oppsett av mobilmast: JA/ NEI.

7.2 UTBEDRING AV INTERIØR/INNMOMHUS SKADER

Sakseier: Åshild Leite og Rune Larsen NF 104

Sak: Det foreligger store skader i betong på soverom, tak og vegg, i form av korrosjon og mulig råte/mugg. Det har blitt foretatt gjentatte forespørsler til styreleder, uten at problemet har blitt tilstrekkelig adressert. Dette på tross av lovnader fra styreleder. Skadenes omfang, herunder fare for at taket forverres og betongdeler faller ned, samt usikkerhet knyttet til helsefare ved råte/mugg på soverom, tilsier at utbedring må foretas raskt. I fare for at dette nok en gang utsettes ønskes det at årsmøtet setter frist for tidspunkt for utbedringer, og at beboer selv kan iverksette utbedring for sameiets regning om utbedringer ikke foretas innen fristen. Det vil bli gitt ytterligere kommentarer under selve årsmøtet. Ved manglende aksept fra årsmøtet må sameierne vurdere eventuelle rettslige skritt for å få fastsatt plikten til å dekke kostnadene, samt gjennomføring av utbedringen. Dette synes unødvendig, all den tid ansvaret synes å være akseptert av styret.

Forslag: Årsmøtet setter frist for styret til å utbedre betongskader på soverom for sameiere Åshild Leite og Rune Larsen innen 1. August 2014. Dersom utbedring ikke er foretatt innen fristen tillates sameierene å utbedre skadene for sameiets regning.

7.3 INNHENTE TILBUD PÅ NY FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

Sakseier: Bjørn Haaland NF 108

Sak: Vi ønsker at styret innhenter pris/honorar fra eventuelle firma i Asker som kan ta på seg forretningsførsel og revisjon.

Forslag: Dette legges frem på førstkommende ordinært årsmøte for behandling og godkjenning..

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: Bjørn Haaland (NF 108)

8.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Kandidater:

Ansvarlig for blokk 1: Ingen innkomne forslag, årsmøte kan fremlegge kandidat og foreta avstemming

Ansvarlig for blokk 2: Kristen Tinius Torp. Sittet i styret siden 2010. Styreleder 2011-2014.

Ansvarlig for blokk 3: Kristian Sæbø (NF 104) Sittet i styret siden 2012

Ansvarlig for blokk 4: Ivar Bjørn-Drage (NF 108) Sittet i styret siden 2012

Ansvarlig for blokk 5: Reidunn Knutsen (NF 116) Sittet i styret siden 2013

8.3 Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Kandidater:

➤ Grete Tveter (NF 90)

➤ Steinar A. Engebretsen (NF 98)

8.4 Valg av brannvernleder

Bjørn Haaland (NF 108)

9. VALG AV REVISOR

Styret foreslår: Å endre revisor fra BDO til RSM Hasner Kjelstrup og Wiggen. RSM har rammeavtale med Brækhus Dege og vi oppnår således bedre pris.

Asker, 10 april 2014

Boligsameiet Frydendal Søndre

Kristen Tinius Torp /s/

Grete Tveter /s/

Kristian Sæbø /s/

Steinar A. Engebretsen /s/

Ivar Drage /s/

Reidunn Knutsen /s/