

# FJELDLUND BOLIGSAMEIE

ÅRSMELDING 2013

OG

REGNSKAP 2013

Budsjett 2014

INNKALLING

TIL

SAMEIERMØTE 2014



Tegningen viser siste utkast til utbygging av parkeringsplass Nord.  
Ta godt vare på dette heftet ! Viktig informasjon.

Du innkalles med dette til ordinært sameiermøte som avholdes  
**Torsdag 13. mars 2014 kl. 18:30 i Holmlia Kirke, Menighetssalen.**

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

**1. KONSTITUERING**

- a) Spørsmål om møtet er lovlig satt, godkjenning av innkalling
- b) Opplysning om antall møtende og antall fullmakter
- c) Valg av møteleder, sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- d) Godkjenning av dagsorden

**2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2013 (Side 4)**

**3. REGNSKAP FOR 2013 (Side 10)**

**4. REVISJONSBERETNING (Side 15)**

**5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

**6. ETABLERING AV BYGGEKOMITE FOR REHABILITERING FASE 2**

**7. FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLENE (Side 17 punkt 1)**

**Håndtering av avfall/søppel**

Forslag til tillegg: *"Hver beboer skal stå personlig ansvarlig for sitt elektriske avfall. Dette skal ikke kastes ved søppelcontainerne, men leveres der de tar imot slikt avfall."*

**8. Forslag til vedtektsendringer (Side 17)**

**a) Paragraf 9. Styrets kompetanse (Se punkt 3)**

Forslag til tillegg: *"Styret skal arbeide etter gitt budsjett godkjent på årsmøtet til hver utgiftspost. Overskridelser og etterfaktureringer skal unngås for å minke farene for underskudd."*

**b) Paragraf 4. Vedlikehold (Se punkt 10)**

Forslag til tillegg: *"Hver beboer må selv sørge for å klippe gress, hekker og busker i sin hage og ha dette i orden senest 30. mai hvert år."*

**c) Paragraf 7. Botetthet (Se punkt 14)**

Dagens bestemmelse om botetthet utgår i sin helhet, og erstattes med: *"Eier har enerett til å bruke sin leilighet med sin familie uten øvre begrensninger av personer fra styret."* (Dette må da også gjelde for de som fremleier.)

**d) Paragraf 8. Styret (Se punkt 15)**

Forslag til tillegg: *"Samme styreleder skal ikke sitte sammenhengende i mer enn to perioder av gangen, dvs maksimalt to år. Det må velges en ny styreleder etter to år sameierne eller det åpne markedet dersom man ikke finner en egnet"*

*kandidat på årsmøtet. Samme styreleder skal ikke gjenvelges utover to år under noen omstendighet. Han eller hun skal ikke ha mulighet til å stå til gjenvalg før karantene på et år. Styremedlem skal heller ikke sitte i mer enn 2 perioder av gangen sammenhengende, dvs maksimalt 4 år. De skal heller ikke ha muligheten til å stå på gjenvalg før karantene på et år."*

**e) Paragraf 8. Styret (Se punkt 16)**

*Forslag til tillegg: "Det skal ikke velges medlemmer til styret som er bortreist i mer enn 3 måneder i året. Det forutsettes at den som ønsker å sitte i styret som styreleder eller styremedlem er til disposisjon minimum 9 av 12 måneder og har stedfortreder ved ferie begrenset oppad til 3 måneder i året. De kandidatene som skal på langtidsferier i flere måneder må derfor ikke stille til valg."*

**9.**

**10. BUDSJETT 2014 (Side 9)**

Se innspill til budsjett og endringsforslag på side 17.

**11. VALG**

- a) Styreleder for 1 år
- b) 1 styremedlem for 2 år
- c) 2 varamedlemmer for 2 år
- d) Valgkomitè: 3 sameiere

Oslo, 3. mars 2014  
I styret for Fjeldlund Boligsameie

Lars Ø. Grindrud /s /   Karl Andreassen /s /   Johannes Pham /s /  
Ismail Taner /s /   Gunnar Bogstrand /s /   Saimah Butt /s /

**Vedlagte navneseddel (bakerst) leveres i utfylt stand ved inngangen. Dersom en sameier møter ved fullmektig, må skriftlig og datert fullmakt følge navneseddelen.**

**VIRKSOMHETENS ART**

Sameiet har til formål å ivareta sameieres fellesinteresser og administrasjon av eiendommen. Eiendommen har **gnr. 185, bnr. 70**.

Tomtens areal er på 27.976 kvadratmeter. Sameiet eier tomten.

**Fjeldlund Boligsameie** har organisasjonsnr. 975 590 119

**2. STYRETS SAMMENSETNING / TILLITSVALGTE**

På det ordinære sameiemøtet som ble holdt den 14. mars 2013, ble det valgt følgende tillitsvalgte:

**Styret:**

Styreleder: Lars Ø. Grindrud, Holmlia Sentervei 8, 1255 Oslo  
Valgt for 1 år

Styremedlemmer: Karl Andreassen, Holmlia Sentervei 6, 1255 Oslo  
På valg i 2014

Johannes Pham, Holmlia Sentervei 26, 1255 Oslo  
Valgt for 2 år i 2013

**Varamedlemmer til styret:**

Ismail Taner, Holmlia Sentervei 3, 1255 Oslo  
På valg i 2014

Gunnar Bogstrand, Holmlia Sentervei 31, 1255 Oslo  
På valg i 2014

Saimah Butt, Holmlia Sentervei 1, 1255 Oslo  
Valgt for 2 år i 2013

**Valgkomitè:**

Fredrick Makosir Holmlia Sentervei 33, 1255 Oslo

Tassawar Hussain Holmlia Sentervei 7, 1255 Oslo

Arfan Ashgar Holmlia Sentervei 8, 1255 Oslo

**Ettersynsrepresentant:**

Lars Ø. Grindrud, Holmlia Sentervei 8, 1255 Oslo

**Tun-ansvarlig:**

Styret har fordelt ansvaret for tunene mellom seg.

**Tun Nord:** Ismail Taner og Karl Andreassen

**Tun Vest:** Johannes Pham og Saimah Butt

**Tun Syd:** Gunnar Bogstrand

### 3. FORRETNINGSFØRSEL

Solito Forvaltning AS, Prof. Kohts vei 108, 1368 Stabekk, er sameiets forretningsfører.

Kontaktperson: Mette Strømnes, e-post: *mette@solito.no*.

Telefon: 67 81 88 00 Telefax: 67 81 88 01.

### REVISJON

Nitschke's Revisjonskontor AS v/ Hans Hagen har vært sameiets revisor.

## FORSIKRINGER

### Gjensidige Forsikring

**Eiendommen er fullverdiforsikret.**

Skal sameiets forsikring benyttes, må beboerne **straks** ta kontakt med **Gjensidige Forsikring på telefon 03100. Vårt forsikringsnummer må oppgis: 82008084.**

**Styret må kontaktes omgående ved skader.** Eiendommen er fullverdiforsikret.

Forsikringssummen er på 682 787 732,-.

Årspremien for 2013 var kr 306 927,-. (Netto)

**Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.** (Dette er eiers ansvar)

**Egenandelen ved skader er på kr 6.000,-.**

**Det er den enkelte som benytter forsikringen som må betale egenandelen.**

### 4. OVERDRAGELSE OG FREMLEIEFORHOLD

Det var 4 overdragelser i 2013. Til sammen har vi nå 73 utleieleiligheter i sameiet. Mange leietagere kjenner dessverre ikke det samme ansvar for bomiljøet og eiendommen som eierne gjør. Det er eiers ansvar at leietaker kjenner og følger våre vedtekter og husordensregler og ellers innordner seg bomiljøet.

Det viser seg at de fleste klager og advarsler for brudd på husordensreglene gjelder leiligheter på fremleie.

Sameiet har innført spesielt søknadsskjema for fremleie og eierskifte. Ved fremleie skal styret ha tilsendt fremleiekontrakt med opplysning om hvor mange som skal bebo seksjonen. **Skriftlig melding sendes styret senest 14 dager før leieforholdet tiltredelse.** Skjemaene kan lastes ned fra vår hjemmeside.

Vi opplever fra tid til annen at nye leietakere flytter inn uten at det er søkt. Slike leieforhold er ugyldige, men vil bli vurdert i etterkant når melding ettersendes.

Vi vil be om at de eierne som leier ut uten at det er søkt på forhånd om å sende inn skriftlig melding så snart som mulig slik at vi kan få ordnet opp i disse forholdene.

## 5. STYRETS ARBEID

- a) Styret har i 2013 hatt mange store og små saker til behandling. Vararepresentantene er til stede på hvert styremøte, og vi opplever et godt samarbeid i den enkelte sak. På styremøtene har vi en gjennomgang av tunansvarliges notater for den siste måneden.

Vi ser gjennom listen over manglende innbetaling av felleskostnader, og ser på den økonomiske driften av sameiet. De som ønsker kontakt med styret må bruke vårt telefonnummer: **909 15 585**. Klager på brudd på husordensregler/vedtekter må gjøres **skriftlig** til styret.

Det er også mange som benytter vår hjemmeside på internett, **www.fjeldlund.com**. Her finnes mye nyttig informasjon både for beboere, eiendomsmeglere og andre interesserte.

- b) **Sameiermøte.** Ordinært sameiermøte ble avholdt 14. mars 2013 med 44 sameiere og 14 med fullmakt, til sammen 58 stemmeberettigede av 197 sameiere. Styret har hatt 10 ordinære styremøter. Representanter for styret har deltatt på Stiftelsen Holmlia Nærmiljøs årlige seminar, på fjernvarmeseminar i regi av Holmlia Nærmiljø og på kurs for styrer i borettslag og sameier hos Huseiernes Landsforbund. I tillegg har vi hatt flere møter med Selvaag Prosjekt i forbindelse med rehabiliteringen, samt flere møter og befaringer i forbindelse med renovasjon og øvrig drift.
- c) **Vaktmester.** Vaktmestertjenesten har vært utført av Holmlia Vaktmesterservice, Holmlia Sentervei 18. Foruten det vanlige vaktmesterarbeidet har de også foretatt mye beskjerings av busker og trær. HVS har ansatt en egen bomiljøvaktmester som særlig skal arbeide mot de kommunale leilighetene på Holmlia. Noe vaktmesterarbeid har blitt utført av medlemmer av styret.
- d) **Parkering.** Hver seksjon disponerer en parkeringsplass enten ute eller inne i parkeringsanlegget, på fast merket oppstillingsplass som er merket med leilighetsnummer. Vi opplever stadig at noen ønsker å bytte / kjøpe seg en inneplass. **Uansett skal hver leilighet ha en plass, enten ute eller inne.** Har du en plass du ikke bruker, kontakt styret! Det er ikke anledning til å selge eller leie ut parkeringsplasser til noen som ikke bor i sameiet. Før salg eller bytte av parkeringsplass må styret kontaktes. Strømuttakene for motorvarmer på parkeringsplassen i **Vest** er dessverre ikke i orden. Vi har ikke prioritert å utbedre disse da det vil bli svært kostbart. Vi har dessuten inntrykk at det er få som benytter strømuttakene til motorvarmer.

Sameiet har hatt avtale med A1 Security AS for kjøring og parkeringskontroll. Dette medfører ingen kostnader for sameiet. Alle kan ringe A1 Security på **telefon 95 700 600** for å varsle om feilparkerte biler.

Vi gjør oppmerksom på at gjesteparkeringen kun er for besøkende med inntil 3 døgn. Utover dette må det innhentes parkeringstillatelse fra styret. Sameiet disponerer noen få utleieplasser som kan leies ut når noen har behov for lengre parkering. Beboere i sameiet kan parkere på gjesteparkeringen i inntil **1 time** pr døgn. Gjester som kjører bil som er registrert på eier med adresse på Fjeldlund eller i naboområdet, kan ikke parkere ut over 1 time. Parkeringsselskapet sjekker rutinemessig bilnummeret for å finne eiers adresse.

Gjesteparkeringen tilhører Fjeldlund Boligsameie og kan ikke benyttes av nabosameier. A1 Security er i området flere ganger i døgnet for å kontrollere. Vi er godt fornøyd med det arbeidet A1 Security utfører, men fortsatt er vi av den oppfatning at det er for mye unødvendig kjøring i tunene. Innkjøring i tunet er kun tillatt for lossing og lasting i **maksimalt 10 minutter. Persontransport unntatt invalidtransport er ikke tillatt.**

- e) **Holmlia Nærmiljø.** Fjeldlund Boligsameie er med i et samarbeidsprosjekt gjennom Stiftelsen Holmlia Nærmiljø når det gjelder vakthold og sikring. Securitas AS utfører denne tjenesten for oss og har jevnlig inspeksjon av tunene, og til ulike tider. Styret mottar rapport dersom det er noe som krever snarlig oppfølging. I disse rapportene får

vi stadig melding om at ytterdører er åpne om natten. Pass på at ytterdørene alltid er låst - både dag og natt. Dette har med din trygghet å gjøre.

Prisen for denne vektertjenesten var i 2013 kr 113,50 pluss mva pr leilighet pr kvartal. For tilkallertjenesten (24 timers vakttelefon) var prisen kr 23,50 pr leilighet pr kvartal.

Er det bråk fra naboer eller andre etter vanlige husordensregler **kan Securitas ringes på mobil 916 60 516. De er alltid i området.**

### **Fjernvarmeprosjektet**

Fjeldlund Boligsameie er med i Holmlia Fjernvarmeprosjekt. Prosjektet har arbeidet med å kartlegge rammebetingelser og juridiske forhold som angår leveransen av fjernvarme. I tillegg har prosjektet også laget forslag til ny rammeavtale mellom lagene og leverandøren, Hafslund Varme AS. Forhandlingene om ny avtale startet høsten 2012. Hafslund Varme AS ønsker blant annet at alle lag går over fra dagens rammeavtale til standard leveransevilkår. Prosjektet blir videreført i en egen stiftelse.

Vi har gjennom Fjernvarmeprosjektet engasjert firmaet Norsk Energi for å gjennomgå anlegget vårt og gi en tilstandsrapport. Rapporten viser at vårt anlegg er relativt bra. Tilstanden til radiatorrørene ble kontrollert i en leilighet og her var alt tilfredsstillende.

- f) **Rehabilitering.** På sameiermøte i 2013 ble det besluttet å rehabilitere tak og balkongboder også i Syd og Vest. Takene og takslukene var i en så dårlig forfatning at det når som helst kunne ha oppstått lekkasjer. Etter en sluttbefaring hvor feil og mangler ble påpekt og rettet opp, er dette arbeidet nå ferdig. Kostnaden for Syd og Vest ble kr 5 355 601,-. For Nord var kostnaden kr 2 600 112,-. For å finansiere dette tok vi opp et lån på kr 5 000 000,- i Nordea. Det resterende ble tatt fra vedlikeholdsfondet. Forslaget om ytterligere rehabilitering, dvs utskifting av vinduer og balkongdører ble stemt ned på sameiermøtet. Styret er av den oppfatning at slik rehabilitering må gjennomføres innen få år. Styret jobbet videre med dette og innkalte til beboermøte 12.11. Konklusjonen på møtet var at utskifting er nødvendig, men at det måtte jobbes med å få ned kostnadene i det opprinnelige anslaget fra Selvaag Prosjekt. Styret arbeider videre med dette.
- g) **Utbygging av parkeringsplass Nord.** Selvaag Prosjekt har utarbeidet planer for utbygging av parkeringsplassen med parkeringshus i 2 etasjer og 2 blokker med til sammen 58 leiligheter. Det er planlagt høy første etasje for å hindre innsyn. En av blokkene vil få takterrasse. Selvaag Prosjekt har slik tro på dette at de utarbeider planene uten kostnad for oss. Planene har fått tilslutning fra alle kommunale instanser. De eneste protestene kommer fra noen av våre eiere som har sin parkeringsplass her. Vi har 82 beboerplasser. Planene er nå inne til endelig godkjenning. Utbygging kan finansiere en stor del av de rehabiliteringsbehovene våre. En eventuell utbygging krever at vi finner en løsning på parkeringsproblemene som alle kan godta. Med bakgrunn i dette og utviklingen i eiendomsmarkedet vil styret ikke prioritere utbygging nå. Når utbyggingen er ferdig regulert og godkjent kan dette benyttes som sikkerhet for lån og gi oss lavere renter ved låneopptak.
- h) **HMS**  
**Brannsikring.** Det er brannsentraler i alle oppgangene med flere sensorer i oppgang og kjellere. Instruks er satt opp på og ved sentralene. På grunn av hærverk ble nøkkel for avstilling av alarm lagt i en nøkkelsafe ved sentralen. Koden til denne har alle på navnelisten på sentralen. Vi har dessverre hatt flere falske alarmer. Noen ganger har glasset i nødbryteren ved utgangsdøren blitt knust og alarmen utløst. Flere ganger har sensorene blitt aktivert av pøbler med røyk uten at det har vært brann. I alle oppganger med takluke er det nødbryter i første etasje. Når denne blir utløst går takluken opp og røyken slipper ut. Dersom du mangler brannsløkker så har vi fortsatt noen igjen. Kontakt styret. Egenmeldingsskjema er sendt ut til alle eiere. Fortsatt mangler vi noen skjemaer og purring er sendt ut. Det er viktig at brannsikkerheten tas på alvor og at nødvendig utstyr er til stede i alle leiligheter. Eier er ansvarlig for at alle har slukkeutstyr og røykvarsler.



Beboer har ansvar for at dette er i orden. Manglende utstyr kan føre til reduksjon i forsikringsutbetalingene.

Vi vil holde flere brannøvelser i tiden som kommer.

**Sikringsskap.** Ved en kontroll i alle sikringsskapene ble det påvist at 24 ikke har fulgt pålegget til Infratek om å installere jordfeilbryter. Vi anbefaler at alle skifter til moderne automatsikringer. Pålegg er sendt ut til alle om å få dette ordnet. Flere av sikringsskapene er brutt opp og låsen ødelagt. Vi gjør oppmerksom på at reparasjon av skapene må bekostes av eier. Noen nye fronter er bestilt. Nøkkel til skapene kan kjøpes hos Holmlia Farge og Interiør.

- i) **Varmemålere.** Alle radiatorer har elektroniske varmemålere som leses av automatisk. Måleren lagrer målinger for de siste 3 år. Se bruksanvisning på vår hjemmeside.  
**Dersom en måler blir ødelagt eller faller av, må dette straks meldes til Ista og Styret. OBS! Unnlattelse av å melde fra medfører et gebyr på kr 3000,-.**  
**Eventuell reparasjon må dekkes av seksjonseier.**  
Husk å varsle Ista ved leie- eller eierskifte.
- j) **Kildesortering.** Det er nå innført kildesortering i Oslo. Grønne poser for matavfall og Blå poser for plastavfall. Disse posene skal kastes i konteinerne for restavfall. Poser fås gratis i de fleste dagligvareforretninger (Meny, Rema 1000). Vi har flere ganger observert at de grønne og blå posene blir benyttet til vanlig søppel. **Dette må ikke forekomme da det ødelegger for kildesorteringen!**  
Hvis du trenger å kaste gjenstander som er for store til å kaste i søppelkonteinerne, må du enten vente til komprimatorbilen kommer eller selv bringe dem til gjenbruksstasjonen på Grønmo. Vi hadde komprimatorbil og miljø-konteiner 2 ganger i 2013. Det er fortsatt noen som kaster reklame på gulvet i oppgangene. Dette er forbudt og er **svært brannfarlig**. Vi gjør oppmerksom på at det er strengt forbudt å kaste søppel på bakken og på gulvet i oppgangen. Kartonger må "flatpakkes" slik at de kan kastes inn i papirkonteinerne.  
Konteiner for glass- og metallemballasje er satt ut i tun Syd og Nord.
- k) **Postkasse- og ringetablå.** Bestillingsskjema for postkasse- og ringetablåskilt finnes på vår hjemmeside og kan fås fra styret. Vi lager skiltene gratis. Bruk av andre skilt er ikke tillatt. Heller ikke tusj, tape eller klistremerker. Kun klistremerker for "Ønsker ikke uadressert post" er tillatt. Ringetablåskiltene krever spesialverktøy og må ikke forsøkes skiftet på egen hånd.
- l) **Kabel-TV.** Overgang til Get skjedde 4. april. Dette var svært vellykket og vi har ikke fått noen klager. Bestilling av internett og tilleggstjenester må gjøres direkte til Get.
- m) **Vannlekkasje.** Hafslund hadde et stort brudd på fjernvarmerør utenfor nr 25. Store mengder vann strømmet ut og inn i kjellerbodene. Heldigvis kom det ikke vann inn i den nærmeste leiligheten. Polygon ble straks varslet og gikk i gang med å fjerne vann og starte uttørking. Vi har ennå ikke avsluttet denne saken.  
Vi gjør oppmerksom på at det er store restriksjoner på hva du selv kan gjøre i våtrom. Alt rørleggerarbeide må utføres av autorisert rørlegger. Dersom det oppstår lekkasje på grunn av ikke fagmessig utført arbeide, er det seksjonseieren som er økonomisk ansvarlig for skade både i egen leilighet og i leilighetene under. Sameiets forsikring dekker kun lekkasje som følge av skade på rørene. Egenandel er kr 6000,-.  
Seksjonseiere skal kontakte Gjensidige Forsikring: tlf. 03100, og informere styret. Forsikringsnummer 82008084 må oppgis.
- n) **Forretningsfører.** I perioden har det vært jevnlig kontakt med forretningsfører. Styret har mottatt kvartalsregnskap og rapport vedrørende manglende innbetaling av husleie, og har reagert der det har vært nødvendig.



- o) **Vei Meny - svømmehall.** Kommunen tok endelig ansvar og asfalterte denne veien. Dette har vi purret på i flere år.
- p) **Vanninntrenging i kjeller ved nr 4. Nedgang til garasje.** Vi har avdekket at vanninntrengingen skyldes lekkasje fra membran over garasjetaket mellom nr 4 og Narvesen. Dette området er en del av fellesgarasjen. OBOS har også fraskrevet seg ansvaret for vedlikehold av nedgangen til garasjen ved nr 4. Dette er noe vi må ta opp med OBOS.

### **Mislighold.**

Manglende innbetaling (fellesutgifter/varmeregnskap) til sameiet, eldre enn 2 måneder, blir oversendt inkassobyrå for inndrivelse. Forretningsfører og styret vil følge opp de som ikke holder sine forpliktelser.

## **REGNSKAPET FOR 2013**

Regnskapet i år viser et underskudd på kr 4 843 930,-. Vedlikehold av tak har kostet oss kr 5 160 730,-. Vi har opptatt et lån i Nordea på kr 5 000 000,-.

**Styret foreslår fortsatt drift.**

## **VEDLIKEHOLD**

Vedlikeholdsbudsjettet er satt til kr 270 000,-.

Vedlikeholdsfond er i gjennomsnitt kr 370,- pr måned pr leilighet fordelt etter sameierbrøken. Fellesutgiftene ble økt med 5% fra 1. januar 2013.

## **FREMTIDIGE REHABILITERINGSBEHOV**

- a) **Utskifting av vinduer.**
- b) **Reparasjon og maling av inngangspartier.**
- c) **Drenering av bygninger og boder.** Dette gjelder særlig ved HSV 4 hvor det kommer noe vann inn i kjellerne, samt noen uteboder.

### **Kortsiktige behov:**

Maling og trevegger inne på verandaer. Mange malte i løpet av 2013 men mange har ennå ikke malt. Kontakt styret for å få maling. Eier må selv holde utstyr. Oppgradering av tunene.

## **DE FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE DET YTRE MILJØ.**

**-Hvert tun** har en tunansvarlig som vil prøve å fange opp uregelmessigheter og gi råd og veiledning. Han vil bringe informasjon og saker til og fra styret, og notere seg ulovlig kjøring i tunene.

**-Styret** vil være imøtekommende med å hjelpe nyinnflyttede til å finne seg til rette i sameiet. Vi vil gjerne informere om våre husordensregler og vedtekter. Ta kontakt med styret for nærmere avtale.

**-Eiere / beboere** må også i dette året bli mer bevisst på hva som må og kan gjøres for å øke trivselen, og høyne verdien av Fjeldlund Boligsameie. Dette er ikke bare styrets oppgave.

**-Utleier** må ta ansvar for miljøet på lik linje med eiere som bor på Fjeldlund.

Sammen må vi ta et tak for å lære bokkultur til de som fremdeles ikke har lært det.

**Av styrets medlemmer er 0% kvinner og 100% menn.**

# FJELDLUND BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP 31.12.13

	NOTER	31.12.2013	31.12.2012	BUDSJETT 2013	BUDSJETT 2014
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
Fellesinntekter	1	3 450 947	2 949 604	3 111 100	3 852 000
Andre inntekter	2	9 647	29 438	0	74 000
Vedlikeholdsfond	3	873 677	873 677	873 677	873 677
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 334 271</b>	<b>3 852 719</b>	<b>3 984 777</b>	<b>4 799 677</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Styrehonorar, lønn inkl. aga		270 600	253 287	265 000	285 000
Forretningsførsel		174 781	160 340	160 000	175 000
Revisjon		12 250	12 188	15 000	15 000
Forsikringer	4	306 927	411 379	420 000	370 000
El.strøm fellesanlegg		129 335	100 834	120 000	13 000
Andre honorarer	5	89 572	27 750	20 000	5 000
Renhold		283 835	273 271	275 000	290 000
Vedlikehold	6	5 556 734	996 284	362 000	270 000
Øvrige driftskostnader	7	1 361 213	1 326 597	1 323 000	1 381 000
Tap på fordringer		0	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 185 247</b>	<b>3 561 930</b>	<b>2 960 000</b>	<b>2 804 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 850 976</b>	<b>290 789</b>	<b>1 024 777</b>	<b>1 995 677</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
Renteinntekter		16 265	72 558	50 000	20 000
Renteutgifter lån	8	-118 397	0	0	-276 000
Renteutgifter		-328	0	0	0
Gebyrer	8	-16 817	-7 841	-5 000	-8 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-119 277</b>	<b>64 717</b>	<b>45 000</b>	<b>-264 000</b>
<b>Periodens resultat</b>		<b>-3 970 253</b>	<b>355 506</b>	<b>1 069 777</b>	<b>1 731 677</b>
<b>Overføres vedlikeholdsfond</b>		<b>873 677</b>	<b>873 677</b>	<b>873 677</b>	<b>873 677</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 843 930</b>	<b>-518 171</b>	<b>196 100</b>	<b>858 000</b>

## FJELDLUND BOLIGSAMEIE

BALANSE 31.12.13	NOTE	31.12.2013	31.12.2012
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Finansielle driftsmidler	9	<u>6 200</u>	<u>6 200</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u><b>6 200</b></u>	<u><b>6 200</b></u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskudd leverandører		2 604	0
Til gode fellesutgifter	10	<u>254 498</u>	<u>305 743</u>
<b>Sum fordringer</b>		<u><b>257 102</b></u>	<u><b>305 743</b></u>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>		<u><b>1 642 752</b></u>	<u><b>1 028 908</b></u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u><b>1 899 854</b></u>	<u><b>1 334 651</b></u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u><b>1 906 054</b></u>	<u><b>1 340 851</b></u>

## FJELDLUND BOLIGSAMEIE

BALANSE 31.12.13                      NOTE 31.12.2013                      31.12.2012

### GJELD OG EGENKAPITAL

#### EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01		-552 381	-34 210
Vedlikeholdsfond	3	1 171 709	331 505
Periodens resultat		<u>-4 843 930</u>	<u>-518 171</u>

<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>-4 224 602</u></b>	<b><u>-220 876</u></b>
------------------------	--	--------------------------	------------------------

#### LANGSIKTIG GJELD

<b>Banklån Nordea</b>	<b>8</b>	<b><u>4 843 372</u></b>	<b><u>0</u></b>
-----------------------	----------	-------------------------	-----------------

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		169 853	205 157
Leverandørgjeld		115 413	774 309
Fyringsavregning		987 785	566 110
Annen kortsiktig gjeld		11 249	7 312
Skyldig skatt og arbeidsgiveravgift		<u>2 984</u>	<u>8 839</u>

<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>1 287 284</u></b>	<b><u>1 561 727</u></b>
-----------------------------	--	-------------------------	-------------------------

<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b><u>1 906 054</u></b>	<b><u>1 340 851</u></b>
---------------------------------	--	-------------------------	-------------------------

Lars Ø. Grindrud

Karl A. Andreassen

Johannes Pham

# FJELDLUND BOLIGSAMEIE

## NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31.12.13

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Utfakturerte fellesinntekter periodiseres pr. mnd., og kostnader utgiftsføres løpende.

### NOTE 1 FELLESINTEKTER

Fellesinntekter fra sameierne	3 290 287
Utleie av egne seksjoner	44 000
Parkeringsplasser	116 660
<b>Sum</b>	<b><u>3 450 947</u></b>

### NOTE 2 ANDRE INTEKTER

Gebyr ved skifte av leietaker	2 500
Viderefakt. kostnader	2 897
Straffegebyr søppel	4 250
<b>Sum</b>	<b><u>9 647</u></b>

### NOTE 3 VEDLIKEHOLDSFOND

Det ble besluttet på ekstraordinært sameiemøte i 2008 at det skulle innbetales til et vedlikeholdsfond i snitt kr 370,- pr mnd. pr. leilighet. Dette fondet er avsatt i balansen. I 2013 er følgende brukt av fondet:

Vedlikeholdsfond 01.01.2013	331 505
Innbetalt 2013	873 677
Vedlikehold tak	-33 473
<b>Vedlikeholdsfond 31.12.2013</b>	<b><u>1 171 709</u></b>

### NOTE 4 FORSIKRINGER

Sameiet fikk en kreditnota i 2013 på kr 43 000,- som gjaldt 2012.

Det er også mottatt en andel av overskuddet i Gjensidige på kr 7 000,-.

### NOTE 5 ANDRE HONORARER

Tilstandsvurdering tertiærnett	89 572
<b>Sum</b>	<b><u>89 572</u></b>

**NOTE 6 VEDLIKEHOLD**

	2013	2012
Vedlikehold utearealer	186 026	49 943
Vedlikehold bygninger	105 069	163 321
Vedlikehold VVS	34 399	166 087
Vedlikehold oppganger	0	27 539
Brannalarmanlegg	0	482 766
Vedlikehold tak	5 160 730	0
Egenandel forsikring	18 000	12 000
Vedlikehold elektro	52 510	94 628
<b>Sum</b>	<b><u>5 556 734</u></b>	<b><u>996 284</u></b>

**NOTE 7 ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER**

	2013	2012
Parkering OBOS	69 669	69 168
Container	90 068	69 644
Sanering av udyr	23 233	22 148
Vaktmester og gartner	420 259	429 877
Nærmiljø Securitas	155 854	152 112
Kontorrek./kopi/telefon/porto	49 673	40 372
Multinett	496 654	496 456
Markedsføring lokale	0	8 000
Møter, kurs, oppdatering	23 600	0
Andre driftskostn./årsmøte/styre	32 203	38 820
<b>Sum</b>	<b><u>1 361 213</u></b>	<b><u>1 326 597</u></b>

**NOTE 8 LÅN/RENTER/GEBYRER**

Det ble tatt opp et lån på 5 mill i 2013 for å finansiere deler av takutbedringen.

	Saldo	Renter
<b>Lån Nordea</b>	<b><u>4 843 372</u></b>	<b><u>118 397</u></b>

Det ble betalt et gebyr på kr 10 000,- til Nordea i forbindelse med låneavtalen.

**NOTE 9 FINANSIELLE DRIFTSMIDLER**

20 aksjer i Multinett AS	<u>6 200</u>
--------------------------	--------------

**NOTE 10 TIL GODE FELLESGIFTER**

Sameiet har 6 saker til inkasso/tvangssalg. Totalt krav pr. 31.12.2013 på disse sakene var kr 140 000,-.

Til sameiermøtet i  
Fjeldlund Boligsameie  
org.nr. 975 590 119

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet for 2013

Vi har revidert årsregnskapet for Fjeldlund Boligsameie, som viser et underskudd på kr. 4 843 930. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder 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 daglig leder 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 selskapets 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 selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 Fjeldlund Boligsameie per 31. desember 2013 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Presisering*

Selskapets egenkapital er pr. 31.12.2013 negativ med kr. 4.224.602. Underbalansen er finansiert med lån i kredittinstitusjon. Fortsatt drift er betinget av at fremtidige innbetalinger av felleskostnader fra sameierne er tilstrekkelige til å dekke løpende rentekostnader og avdrag, i tillegg til ordinære driftskostnader.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Stabekk, 26. februar 2014  
Nitschke AS

  
Hans Høgen jr.  
Statsautorisert revisor

## FORSLAG TIL DRØFTING PÅ ÅRSMØTE OG ENDRINGER AV VEDTEKTER

Paragraf 11: `Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.` Dette er hovedinnholdet vårt. Disse punktene vil bli belyst på årsmøte. Dette er punkter som man har jobbet sammen om. Det er derfor flere boligeiere som har vært involvert. Du ønsker å vite leilighetsnummer. Da kan du føre opp Mohammad Z. Butt (3036) og Mohammad Razak (2033).  
Det foreslås at du sender denne med innkallingen til alle beboerne slik at de leser punktene våre.

1. Paragraf 4 vedlikehold: Fremme forslag om at hver beboer må selv stå personlig ansvarlig for kasting av sitt elektriske avfall. Containerutgifter på ca 160 000 kr i året må spares ved at styret slutter å leie inn containere da alle beboere kan ikke belastes for dette. Forslag til tekst : `Hver beboer skal stå personlig ansvarlig for sitt elektriske avfallhåndtering. Dette skal ikke kastes ved søppelcontainere men leveres ved f. eks Grønmo eller butikken det er kjøpt. Containerutgifter på 160 000 kr i året bes fjernet.`
2. Søknadskjema om fremleie punkt 6 lyder : Ved endring av leietaker eller forlengelse av fremleieperioden, må det sendes ny søknad. Dette ønskes endret til «Ved endring av leietaker må det sendes ny søknad» da det ikke føles nødvendig at man søker om fremleie på nytt med samme leietaker.
3. Paragraf 4 vedlikehold og paragraf 15 revisjon og regnskap: Fremme forslag om at styret må bruke penger etter gitt budsjett i forhold til det som blir godkjent på årsmøte til hver post. Man skal unngå etterfakturering slik at man ikke får et underskudd i slutten av året. Forslag til tekst : `Styret skal arbeide etter gitt budsjett godkjent på årsmøte til hver utgiftspost. Overskridelser og etterfaktureringer skal unngås for å minske farene til underskudd`.
4. paragraf 5 vedlikeholdsfond: Fremme forslag om at vedlikeholdsbudsjettet skal settes ned til 200 000 kr fra 350 000 kr for år 2014. Tekst: ` Vedlikeholdsbudsjettet ønskes satt ned til 200 000 kr fra 350 000 kr for år 2014. 200 kr fordelt etter sameierbrøken vurderes nok til dette formålet da 380 kr hver måned er for mye.`
5. Paragraf 5 vedlikeholdsfond: All fremtidig inntekt fra vedlikeholdsfondet skal øremerkes fremtidig utskifting av vinduer og balkongdører. Fondet skal ikke benyttes til andre formål. Om pengene ønskes benyttet til akutt eller andre formål, må styre innhente 2/3 flertall fra sameierne ved ekstraordinær sameiermøte.
6. Paragraf 3 fellesutgifter:Fremme forslag om at man ser på hver utgiftspost i fellesutgiftene og nedjusterer noen av utgiftspostene da de fleste betaler ca 4200 kr i måneden for 95 kvm i dag. Tekst : ` Ønske om bearbeiding til nedjustering av fellesutgiftene med 5- 10 % for år 2014`.
7. Paragraf 8 styret : Styrehonorar ønskes nedjustert til 200 000 kr i året. Tekst :` Styrehonorar ønskes nedjustert til 200 000 kr i året. Det skal spesifiserestydelig med navn og beløp som går til styreleder, nestleder, styremedlemmer og varamedlemmer hvert år inkludert ekstrabetalingen hver enkel mottar for den `ekstrajobbingen` de utfører til 120 kr timen på årsbudsjettet/regnskapet`.
8. Paragraf 4 vedlikehold: I 2012 er det blitt brukt nesten 1 million kroner på vedlikehold uteareal, bygninger, oppganger, vvs, elektro og brannalarmanlegg. Dette er for mye. Forslag til tekst: ` Det bør jobbes aktivt for å finne virkemidler for at utgiftene på ca 1 million kroner på vedlikeholdsposten justeres ned til et minimum.Dugnad ønskes velkommen. Rusken ønskes kontaktet for søppelrydding i nærområdet. Nav og diverse skoler i Oslo har ofte vaktmesterkurs der de trenger å få utplassert brukerne i praksisplasser slik at de kan få opplæring. Dette må vi melde oss på slik at vi kan få benyttet gratis arbeidskraft og få billigere arbeidskraft dersom vi har behov for å benytte lærlingene utover praksisperioden. Dette gjelder også elektrikerfaget. Bruk og hør med beboere om de er elektrikere eller ingeniører som vi kan bruke her på sameiet til en billigere penge.
9. paragraf 4 vedlikehold :Tekst : `Vaktmester og gartnerutgifter ønskes redusert fra 346 543 kr i 2012 til maksimalt 100 000 kr i året. Dersom et styremedlem jobber 4 timer med `ekstraarbeid` 4 ganger i uka med 120 kr timen så vil dette koste 64 timer i måneden x 120 =7680 kr. Dersom man arbeider med å klippe gress og thujaer og litt vaktmesterarbeid 12 måneder i året så vil dette komme på 92 160 kr. Hvor mye gressklipping trengs det her?
10. Paragraf 4 vedlikehold : Tekst :` Hver beboer må selv sørge for å klippe gress hekker og thujaer i sin hage og ha dette fikset seinest til 30 mai hvert år.`
11. Paragraf 4 vedlikehold?: Tekst : `Kontorrekvisita, kopi, telefon, porto ønskes nedjustert fra 40 372 kr i 2012 til maksimalt 25 000 kr i året. All nødvendig info skal legges ut på websiden for å spare penger. Kun årsmøteinnkalling og årsregnskap ønskes sendt per post. Viktig info kan henges på inngangsdør til hver oppgang istedenfor massekopiering`
12. Paragraf 4 vedlikehold: Tekst : ` Det ønskes at man sender ut forespørsel til 197 beboere i fjeldlund om å få en gyldig emailadresse slik at man kan korrespondere med alle pr email.` Det ønskes vedtektfestes at boligeiere må ha en gyldig emailadresse som styret kan bruke for korrespondanse. Tekst : `Beboere i fjeldlund boligsameie må ha en gyldig emailadresse som styret kan bruke til å korrespondere med. Dette bes levert inn seinest 15 august 2014 med navn og bollnummer.`
13. Paragraf 4 vedlikehold: Andre driftskostnader årsmøte/styret har kostet 38 820 kr. Tekst : ` Andre driftskostnader årsmøte/styret har kostet 38 820 kr i 2012 og dette ønskes endret til maksimalt 20 000 kr i året. Leie av Holmlia kirke til årsmøte ønskes bespart ved at man bruker sitt eget lokale der rørliggerbedriften var tidligere. Det er ønskelig at man pusser opp denne til en normal standard og skaffer bord og stoler. Lokalet kan man seinere også bruke til utleie for beboerne i fjeldlund.`
14. Paragraf 7 angående botetthet lyder : Av hensyn til trivsel i leiligheten og til øvrige sameiere er det nødvendig at den enkelte seksjon bebos av antall personer i overensstemmelse med de alminnelige normer. På denne bakgrunnen anbefaler følgende øvre grenser : 2 roms kan det bo 4 personer, 3 roms kan det bo 5 personer, i 4 roms kan det bo 7 personer og i 5 roms kan det bo 9 personer. Fjeldlund er et boligsameie med selveide leiligheter. Vi bor ikke i andelsleiligheter eller aksjeleiligheter. Eier har full disposisjonsrett over en selveierbolig. Eier kan selge, leie ut, belåne eller bo i boligen fritt. Seksjonseier har en eksklusiv bruksrett til seksjonen/ boligen sin. En selveid leilighet må man disponere etter sitt eget ønske

og behov uten at man skal bli kritisert for de antall medlemmer eller familie man ønsker å bo med i en vedtekt fra styret. Mange har små barn slik at disse øvre grensene for personer ikke danner et riktig bilde. Det skal heller ikke være opp til styret å bestemme hvor mange personer som skal bebo en selveid leilighet da dette ikke går på trivselen til andre unntatt den som disponerer leiligheten. Denne vedtekten ønskes derfor fjernet fra vedtektene permanent.

Forslag til tekst : "Eieren har enerett til å bruke sin leilighet med sin familie uten øvre begrensninger av personer fra styret". "Lovens § 1 definerer en eierseksjon som en sameieandel i bebygd eiendom, med en tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet". "Seksjonseieren har full rettslig råderett over sin seksjon. Det vil si at man for eksempel kan selge, pantsette, leie ut eller bebo eiendommen som man selv ønsker".

15. **Paragraf 8.** Styret : Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt og for 1 år. Tillegstekst : ` Samme styreleder skal ikke sitte sammenhengende i mer enn to perioder av gangen dvs maksimalt to år. Det må velges en ny styreleder etter to år fra sameierne eller det åpne markedet dersom man ikke finner en egnet kandidat på årsmøte. Samme styreleder skal ikke gjenvelges utover to år under noen omstendighet. Han eller hun skal ikke ha mulighet til stå til gjenvalg før karantene på et år. Styremedlem skal heller ikke sitte mer enn 2 perioder av gangen sammenhengende dvs maksimalt 4 år. De skal heller ikke ha muligheten til å stå på gjenvalg før karantene på et år. Det er uhørt at samme styreleder og nestleder sitter i styret i mer enn 10 år slik vi har hatt det her i fjeldlund.
16. **Paragraf 8 styret:** Tekst : Det skal ikke velges medlemmer til styret som er bortreist i mer enn 3 måneder i året. Det forutsettes at den som ønsker å sitte i styret som styreleder eller styremedlem er i til disposisjon minimum 9 av 12 måneder og har stedfortreder ved ferie begrenset oppad til 3 måneder i året. De kandidatene som skal på langtidsferie i flere måneder må derfor ikke stille på valg.
17. **Paragraf 9.** Styrets kompetanse: `Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle`. Denne teksten ønskes endret til: `Avgjørelser som innebærer ekstra kostnader for sameiet på mer enn 240 000 kr i året utover gitt budsjett til styret må søkes og informeres på et særskilt sameiermøte og informeres på email og websiden. For å få gjennomslag til disse `ekstrakostnadene` utover estimert budsjett må styret ha mer enn 2/3 av stemmene til boligeierne for å få gjennomslag. Styret skal ikke ha mulighet til fritt disposisjon av sameiets økonomi.`
18. **Paragraf 19 bygningsmessige arbeider :** `Utarbeidelse av byggekomite for rehabiliteringsjobben med utskiftning av vinduer og dører. Jobben skal spesifiseres grundigere med type og antall vindu og balkongdører vi trenger. Det skal samarbeides med en byggkonsulent som kan hjelpe med å spesifisere jobben på timebasis ved behov. Anbudet skal så sendes til 6 eller 7 leverandører for å innhente riktig pris. Det foreslås at byggekomiteen kan disponere 20 000 kr til dette formålet i løpet av 2014. Dersom det er behov for mer økonomisk bistand kan styreleder kontaktes. Vi bruker heller 100 000 kr på å innhente et billig alternativ istedenfor å bruke 4 eller 5 millioner kr mer på Selvaag. Alt arbeid som hittil er gjort av styret må leveres til denne byggekomiteen. Byggekomiteen må være klar med sine estimater til årsmøte i 2015. Det må videre presenteres tre andre byggherrer/entreprenører enn Selvaag slik at beboerne får andre alternativer å velge mellom for å ta et valg.

Mohammad Z. Butt, Holmlia Sentervei 1

Mohammad Razak, Holmlia Sentervei 5



