

Innkalling til ordinært sameiermøte 2011

Ordinært sameiermøte i Lommedalstunet Sameie, avholdes tirsdag 5. april 2011, kl. 18.00 i lokalene til Bærum GK, Hellerudveien 26, 1350 Lommedalen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Opptak av navnefortegnelse.
- C) Valg av referent og en eller to seksjonseiere til å underskrive protokollen.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. ÅRSBERETNING FOR 2010

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2010

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslås honorert med totalt kr 40.000,- fordelt med kr 20.000,- til styrets formann og kr 10.000,- til hvert styremedlem.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Felling av tre på sørsiden av bygget.
- B) Utvidet vaktmesteravtale.

Styret har innhentet tilbud fra B.O Drift AS og ISS Facility Services AS.

Det er vanskelig å sammenligne disse tilbudene direkte.

Styret ber derfor om fullmakt til å forhandle frem vedlikeholdsavtale innenfor en ramme på kr 175.000,-

Styret er av den oppfatning at dette vil være tilstrekkelig rammevilkår for å få levert de servicetjenester sameiet har behov for og som det samtidig er dekning for med uforandret nivå på inntektssiden.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år og 1 permanent styremedlem.

Styremedlem	Lorentz Kvalvik	2010 - 2012
Varamedlem	Harald Qvist	2010 - 2011
Varamedlem	Olav A Storli	2010 - 2011

Lorentz Kvalvik stiller i samråd med styret sin plass til disposisjon. Styret oppfordrer til at det søkes en kvinnelig representant til å overta dette vervet.

Billingsstad, 10.03.2011

Styret i Lommedalstunet Sameie

Erik Wigeland Øiestad /s/

Lorentz Kvalvik /s/

Sigmund Rinden /s/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Erik Wigeland Øiestad	2010 - 2012
Styremedlem	Lorentz Kvalvik	2010 - 2012
Styremedlem	Sigmund Rinden	2010 - 2012
Varamedlem	Harald Qvist	2010 - 2011
Varamedlem	Olav A Storli	2010 - 2011

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 3 styremedlemmer er det ingen kvinner og 3 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 34 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894897732.

Sameiet ligger i Bærum kommune og har følgende gnr / bnr 97 - 52

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

VAKTMESTERTJENESTE

Styret vil tegne utvidet vaktmestertjeneste dersom dette blir sanksjonert av sameiermøte, se sak 5b i innkalling.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5455996. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-mail forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikrings saker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på www.obos.no/telenor

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 5 styremøter i sameiets første driftsår. Referat fra disse møtene kan leses på lommedalstunet.no

Styret vil ta initiativ til vårdugnad så snart været tillater det. Hovedsakelig vil dette dreie seg om enkelt vedlikehold og renholdsarbeid.

Ferdigstillelsen av fellesarealer har tatt unormalt lang tid og dialogen med byggherre har tidvis vært vanskelig. Dette er beklagelig.

Styret har innhentet byggeteknisk ekspertise fra ForvaltningsCompagniet AS v/ Roar Nielsen for å sikre sine interesser når det gjelder leveranse av tekniske installasjoner, bygningskropp og parkanlegg.

Vedrørende juridiske forhold og garantier bistår sameiets interesser av Advokatfirmaet Haavind AS v/Jan-Erik Nielsen.

Styret vil ikke fremme forslag om vedlikeholdstiltak eller økning av fellesutgifter for 2011.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2010

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr 377 998,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene i 2010 var til sammen kr 1 045 195,-.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var på kr 668 873,-.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING**RENTER**

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto : 0,10%

Renter på sparekonto: 3,00% under kr 500.000

3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.

3,10% over kr 2 mill

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

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

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2011 (Budsjett)

Til orientering for sameiermøtet har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr 152 000,-.

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2011.
(Kategorien som går til å dekke kabel-tv er noe redusert i forhold til 2010.)

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Billingsstad, 10.03.2011

I styret for Lommedalstunet Sameie

Erik Wigeland Øiestad /s/

Lorentz Kvalvik /s/

Sigmund Rinden /s/



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no
Org.nr. 993 606 650 MVA

BDO AS
Postboks 1704 Vika
Munkedamsveien 45
0121 Oslo

Til årsmøte i
Lommedalstunet Eierseksjonssameiet

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lommedalstunet Eierseksjonssameiet, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 377 998,-, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for boligselskapets 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 boligselskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av forretningsfører 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 Lommedalstunet Eierseksjonssameiet per 31. desember 2010 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

21. mars 2011

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s/
statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 041 521	0	0	942 000
Andre inntekter	3	3 674	0	0	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 045 195	0	0	957 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-5 000
Styrehonorar	4	0	0	0	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 574	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-58 509	0	0	-63 000
Drift og vedlikehold	6	-77 820	0	0	-105 000
Forsikringer		-139 326	0	0	-125 000
Kommunale avgifter	7	-85 748	0	0	-85 000
Energi/ fyring	8	-28 137	0	0	-50 000
Kabel- / TV-anlegg		-75 553	0	0	-112 000
Andre driftskostnader	9	-196 207	0	0	-215 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-668 873	0	0	-805 000
DRIFTSRESULTAT		376 322	0	0	152 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 675	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 675	0	0	0
ÅRSRESULTAT		377 998	0	0	152 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		377 988			

BALANSE

	Note	2010	2009
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		118 001	0
Kundefordringer		60	0
Driftskonto i OBOS		396 850	0
SUM OMLØPSMIDLER		514 911	0
<hr/>			
SUM EIENDELER		514 911	0
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		377 998	0
SUM EGENKAPITAL		377 998	0
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 519	0
Leverandørgjeld		18 680	0
Annen kortsiktig gjeld	11	77 714	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		136 913	0
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		514 911	0
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BILLINGSTAD, 10.03.2011,

STYRET FOR LOMMEDALSTUNET SAMEIE

ERIK WIGELAND
ØIESTAD/s/

LORENTZ KVALVIK/s/

SIGMUND RINDEN/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Diverse	11 250
Felleskostnader	834 266
Seksjonert lokale	37 258
Kabel TV	158 747
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 041 521

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleieinntekter	3 087
Opprydning reskontro	587
SUM ANDRE INNTEKTER	3 674

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 0.
Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 574.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 254
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 126
Drift/vedlikehold p-hus	-33 440
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-77 820

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-49 750
Renovasjonsavgift	-35 998
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-85 748

NOTE: 8**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-28 137
SUM ENERGI / FYRING	-28 137

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 153
Vaktmestertjenester	-110 449
Snørydding/gressklipping	-73 915
Trykksaker	-30
Andre kontorkostnader	-2 560
Telefon/bredbånd	-3 015
Porto	-1 372
Bank- og kortgebyr	-403
Velferdskostnader	-3 310
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 207

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter driftskonto i OBOS	201
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 475
SUM FINANSINTEKTER	1 675

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Opprydning reskontro	-77 714
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-77 714