

Sameiet Nadderudlia

Styrets årsberetning for 2015

Tillitsverv

Styret har siden sameiermøtet 13. april 2015 bestått av:

Tommy Falch Kristiansen	styrets leder – 2017
Nina C. Bache	styremedlem – 2017
Jørgen Frøysadal	styremedlem – 2016
Inger Oline Røsvik	styremedlem – 2016
Morten Kaspar Gudmundseth	styremedlem – 2017

Representant til vel-styret Tommy Falch Kristiansen

Representant garasjelaget Inger Oline Røsvik

Revisor Jan Marius Stenberg

Valgkomite Lasse Hermansen
Tom Grøttumsbråten

Styremøter

Siden sameiermøtet i fjor er det holdt 6 styremøter, i tillegg til annen kommunikasjon mellom styrets medlemmer. Se ellers sameiets hjemmeside for mer info om styrets arbeid.

Vedlikehold

Gjesteparkeringsplassen er oppmerket.

Styret har vurdert fremtidige tiltak for å bedre dreneringen. Det arbeides med finansiering av disse.

Skadedyr opptrer fra tid til annen. Vi har ellers ikke hatt uforutsette skadeutgifter dette året.

Lekeplassen

Sameiet har betalt et tilskudd til lekeplassen på 25.000 kr, som avskrives over 5 år.

Kabel-TV

Sameiet har digitalt HD-nett med både TV og internettforbindelse. Styret er kjent med at det til tider er ustabil.

Regnskapet

Regnskapet for 2015 viser et overskudd på kr 229.525, mot budsjettet et overskudd på kr 89.670. Forskjellen skyldes begrenset vedlikehold i påvente av at dreneringsarbeidene påbegynnes.

Sameiet har nå positiv egenkapital på kr 390.595.

Nok en gang takker vi for hyggelig samarbeid gjennom året.

Nadderudlia, 2016

Nina Bache

Morten Kaspar Gudmundseth

Tommy Falch Kristiansen

Inger Oline Røsvik

Jørgen Frøysadal

Sameiet Nadderudlia - resultatregnskap

	Note	2015	Budsjett 2015	2014
<u>Inntekter</u>				
Innbetaling fra sameierne		741 000	684 000	684 000
Sum driftsinntekter		741 000	684 000	684 000
<u>Driftsutgifter</u>				
Styregodtgjørelse	2	36 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift		5 076	6 730	6 730
Containere		32 300	25 000	28 003
Vedlikehold	3	29 290	120 000	112 558
Lekeplassen		5 000	5 000	5 000
Forretningsførsel		72 501	70 000	70 000
Husleiegirøer		4 781	5 000	5 013
Revisjon		5 000	5 000	5 000
Diverse utgifter	1	8 117	10 000	18 997
Styremiddag og juletrefest		10 970	10 000	7 954
Kabel-TV		121 228	117 000	116 098
Webside		1 121	1 200	1 121
Velkontingent/brøyting			10 000	
Kontingent Huseiernes Landsforbund		1 400	1 400	1 400
Forsikringer	4	171 849	165 000	161 177
Tap på krav		715		
Sum driftsutgifter		505 348	587 330	575 051
Driftsresultat		235 652	96 670	108 949
<u>Finansinntekter</u>				
Renteinntekter bank		2 318	4 000	3 975
Sum finansinntekter		2 318	4 000	3 975
<u>Finanskostnader</u>				
Renter		8 445	10 000	12 120
Bankgebyrer			1 000	
Sum finanskostnader		8 445	11 000	12 120
Resultat av finansinntekter og -kostnader		-6 127	-7 000	-8 145
Årsresultat		229 525	89 670	100 804

Sameiet Nadderudlia - balanse pr 31.12

	Note	2015	2014
<u>Anleggsmiddel</u>			
Aktivert tilskudd til lekeplass		10 000	15 000
<u>Omløpsmidler</u>			
KabelTV og forsikring periodisert på neste år	4	168 574	177 427
Bank 5130.20.00917		30 832	70 144
Bank, plasseringskonto		373 843	171 675
Fordringer mot sameiere		1 750	4 600
Egenandeler forsikring		45 500	48 422
Markedlån			0
Sum omløpsmidler		<u>620 499</u>	<u>472 268</u>
Sum eiendeler		<u>630 499</u>	<u>487 268</u>
<u>Egenkapital</u>			
Kapital pr. 01.01		161 070	60 266
Årsresultat		<u>229 525</u>	<u>100 804</u>
Kapital pr. 31.12		390 595	161 070
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Banklån 2011	5	<u>98 275</u>	<u>157 414</u>
Sum langsiktig gjeld		98 275	157 414
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		78 480	93 021
Forskuddsbetalte fellesutgifter		16 746	11 701
Skyldig arbeidsgiveravgift			4 230
Avsatt til styret/aga		41 076	41 076
Avsatt til revisor		5 000	5 000
Påløpt rente banklån		197	316
Annen kortsiktig gjeld		<u>130</u>	<u>13 440</u>
Sum kortsiktig gjeld		141 629	168 784
Sum egenkapital og gjeld		<u>630 499</u>	<u>487 268</u>

Nadderudlia, 2016

Tommy F. Kristiansen

Nina Bache

Morten K. Gudmundseth

Inger Oline Røsvik

Jørgen Frøysdal

Noter til regnskapet for 2015

1 Diverse utgifter består av:

Taksthonorar fuktmåling	5000
Honorar webside	1500
Gave	211
Bankgebyrer	1 406
	<hr/>
	8117

2 Styret består av 5 medlemmer. Godtgjørelsene er 6.000 kr til styremedlemmene og 12.000 kr til styrets leder.

3 Vedlikehold gjelder:

- a) skadedyrkontroll
- b) brøyting
- c) oppmerking asfalt
- d) asfaltering

4 Betalte forsikringsutgifter som gjelder neste år er balanseført. Polisen gjelder for perioden 01.12.15 - 30.11.16

Egenandeler forsikring er fakturert våren 2016.

5 Det ble i 2011 opptatt et lån på 500.000 kr over 10 år.

Nedbetalingen av dette er forsert, ved ekstraordinær nedbetaling på 175.000 kr sommeren 2013.

Friis & Foyn
advokatfirma ans

Til sameierne i Sameiet Nadderudlia

Vetvre, 11. april 2016

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Jeg innkaller herved på styrets vegne til årets ordinære sameiermøte, som holdes

Mandag 25. april kl 1900

på Bekkestua barneskole

Til behandling foreligger:

1. Navneopprop, godkjenning av innkalling og dagsorden, valg av to protokollunderskrivere.
2. Styrets årsberetning.
3. Regnskapet for 2015 med revisjonsberetning.
4. Budsjettet for 2016.
5. Valg av styre 2016/2017. Egen innstilling fra valgkomiteen blir delt ut.
6. Valg av representant til vel-styret, med vararepresentant.
7. Valg av representant til garasjelaget, med vararepresentant.
8. Valg av valgkomite.
- 9. Gjennomgang av drenering og avfall**

Samtlige ønskes vel møtt! De som ikke har anledning til å møte, oppfordres til å levere fullmakt.

Med vennlig hilsen


Søren Hielm Friis

Sameiet Nadderudlia - budsjettforslag for 2016

Resultatet for 2015 er satt inn for enkel sammenligning.

Inntekter

Innbet. fra sameierne. 1500 kr/mnd. 1750 kr/mnd fra 01.07.2015.

Resultat	Budsjett
741 000	798 000

Sum driftsinntekter

741 000	798 000
---------	---------

Driftsutgifter

Styregodtgjørelse

36 000	36 000
--------	--------

Arbeidsgiveravgift

5 076	5 076
-------	-------

Leie lokale

0	0
---	---

Containere

32 300	35 000
--------	--------

Vedlikehold

29 290	100 000
--------	---------

Lekeplassen

5 000	5 000
-------	-------

Forretningsførsel

72 501	74 000
--------	--------

Husleiegiroer

4 781	5 000
-------	-------

Revisjon

5 000	5 000
-------	-------

Diverse utgifter

8 117	10 000
-------	--------

Styremiddag og juletrefest

10 970	10 000
--------	--------

Kabel-TV

121 228	122 000
---------	---------

Webside

1 121	1 200
-------	-------

Velkontingent/brøyting

0	10 000
---	--------

Kontingent Huseiernes Landsforbund

1 400	1 400
-------	-------

Forsikringer

171 849	175 000
---------	---------

Tap på krav

715	0
-----	---

Sum driftsutgifter

505 348	594 676
---------	---------

Driftsresultat

235 652	203 324
---------	---------

Finansinntekter

Renteinntekter bank

2 318	2 000
-------	-------

Sum finansinntekter

2 318	2 000
-------	-------

Finanskostnader

Renter

8 445	7 000
-------	-------

Bankgebyrer

0	1 000
---	-------

Sum finanskostnader

8 445	8 000
-------	-------

Resultat av finansinntekter og -kostnader

-6 127	-6 000
--------	--------

Årsresultat

229 525	197 324
----------------	----------------

Informasjon - Drenering

Det er behov for å drenere i Nadderudlia og styret har i lengre tid jobbet med å få anbud på drenering. Vi er ikke ferdig med dette, men ønsker et vedtak i årsmøtet av i hvilket omfang sameiet bør dreneres.

Bakgrunn

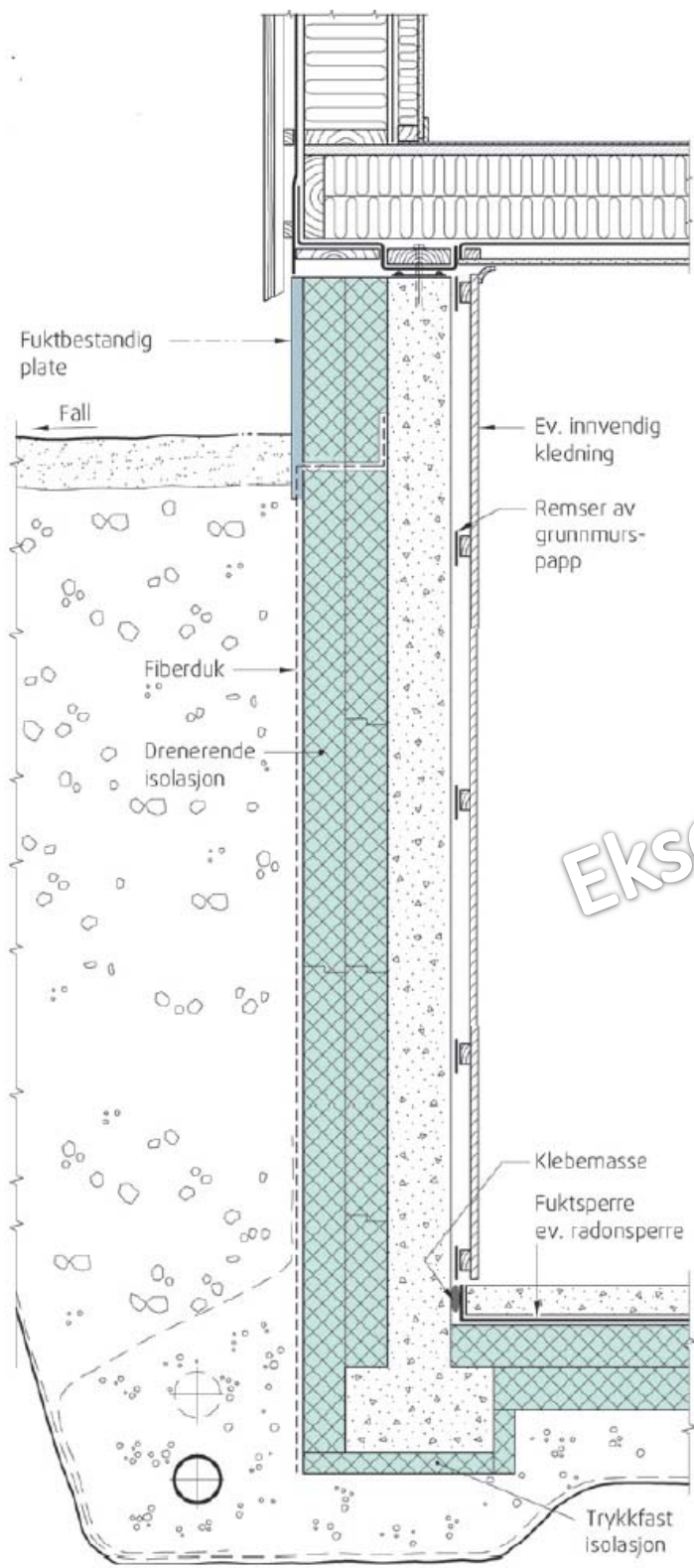
Etter flere henvendelser fra sameiere om fukt i kjeller, bestilte Styret en rapport vedrørende forholdene. Våren 2014 ble fuktighet i grunnmuren målt for de som ønsket det. Målingene viste overraskende høye verdier for noen av rekkene. I rekke 41-39 og 27-23 og 21-17 ble det målt verdier på mellom 93 % - 82 % fukt. For de andre rekkene lå verdiene mellom 50 % - 72 % Normalt anbefales det å drenere når verdiene ligger over 85 %....

Det er ifølge Patrick W. Hall Takstmann/Murmester anbefalt at styret vurderer sterkt at minst 3 av rekkene dreneres. Normal levetid for dreneringssystemer er 20-60 år (avhengig av vedlikehold og grunnforhold), dvs at det nåværende dreneringssystemet er «gått ut på dato» og bør skiftes ut. I følge byggeskikk, da disse boligene ble oppført, var det lagt tegl rør som drenasje med 40 år som vanlig levetid, i normale leirholdige jordmasser.

Rekkehusene ble bygget i 1952-53 og området har ikke vært drenert siden den gang, med noen unntak. Innerste rekke ble drenert i 1999, men dette ble ikke vellykket av diverse årsaker. Rekke 15-19 gjennomførte for noen år siden en overflatedrenering. I tillegg har flere enheter drenert som ledd i utbygging av kjeller under kjøkkentilbygg.

Hvorfor drenere?

Hensikten med å drenere er for å beskytte grunnmuren og lede vannet vekk fra husene. Det er etablert en norsk standard for drenering NS TEK-10 (eks. www.dibk.no) som må følges for at leverandøren skal kunne garantere for arbeidet. Overflate-drenering er ikke i tråd med norsk standard. Tegningen under viser prinsippene for drenering:



Eksempel

I følge Sintef Byggforsk skaper fukt i kjeller den karakteristiske kjellerlukten som er et tegn på at det er på høy tid å utbedre fuktproblemet i boligen. Muggsoppvekst kan gi ubehagelig lukt og representerer en helserisiko for enkelte. Råtesopp svekker konstruksjonene. Muggsopp vokser bare hvis luftfuktigheten i materialoverflaten overstiger 80-85 %. Veksthastigheten øker med temperaturen. Ved fuktpåkjening over lengre tid dannes det etter hvert råtesopper, skriver Sintef Byggforsk i anvisningen [727.121 Fukt i kjellere - årsaker og utbedring](#). - Særlig i kjellere som innredes som oppholdsrom kan det oppstå alvorlige sopp- og fuktskader dersom konstruksjonene har feil oppbygning

Alternative løsninger for Nadderudlia

Med bakgrunn i ovennevnte ser styret følgende alternativer:

- a) Ikke gjøre noe
- b) Drenerer rekkene hvor det er påvist fukt over 85 %
- c) I tillegg til b) drenerer rekkene hvor det er påvist fukt over 75%
- d) Drenerer alle rekkene i sameiet

Punkt a) betyr i realiteten en aksept for at noen rekker i sameiet med stor sannsynlighet vil få utvikling av muggsopp med de problemer det medfører. Styret opplever dette alternativet som et "ikke-alternativ".

Rekkene som har fukt over 85 % *må* dreneres (alternativ b).

Alternativ c) og d) innebærer at vi igangsetter en omfattende drenering av de rekkene som i dag har tørre / nesten tørre kjellermurer. Med dette alternativet vil vi høyst sannsynlig løse fuktproblemene i sameiet. Det er naturlig å forvente en verdiøkning for de rekkene som dreneres.

I følge husordensreglene § 3 skal sameiet: "*... sørger for reparasjon - også innenfor leilighetene av skader som skyldes grunnens beskaffenhet eller feil ved husenes konstruksjon eller utførelse*".

Kostnadene ved en drenering uansett omfang, må fordeles på alle enhetene i sameiet.

Styret mener at sameiet kan klare å finansiere alternativ d) uten å måtte kreve ekstra innbetalinger eller måtte øke husleien vesentlig.

Arbeidet hittil

Styret har siden januar/februar -15 jobbet med å innhente anbud på drenering. Med utgangspunkt at alle enheter dreneres har vi inkludert følgende i vårt tilbud:

- Riving av boder
- Fjerning av trapper
- Grave/ drenere på tre sider av rekkene (ikke stue-siden)
- Gjenoppbygging av boder
- Støpe nye trapper med såle
- Asfaltering
- Oppretting av gjerde
- Tidspunkt for start og slutt inkludert mora-renter
- Avtalen vil ikke inkludere opparbeidelse av området etter at dreneringsarbeidet er avsluttet. Det forutsettes at rekkene gjør dette selv.
- At leverandøren kan stille med garanti
- Utførelse i henhold til NS TEK-10

Dessuten har vi bedt om å få tilbud på følgende, som er valgfritt og betales av den enkelte seksjon:

- Mulighet for kjellertilbygg under utbygget kjøkken og gang

Vi har forsøkt å få inn anbud fra 10 entreprenører, men har kun fått tilbud fra 6. De andre har takket nei av diverse årsaker. Anbudene varierer i omfang og pris, dette har gjort jobben med å finne riktig leverandør vanskelig.

Planen er videre at Tom Grøttumsbråten i NL 11A a som har erfaring med denne type tilbud, går gjennom anbudene for oss.

En eventuell igangsettelse vil bli organisert ved at man starter innerst der det er målt høyest fuktighet og beveger seg utover veien mot Hosleveien.

Forslag til vedtak

Styret inviterer sameiemøtet til følgende vedtak:

- Alle rekkene i sameiet dreneres i tråd med norsk standard for drenering NS TEK-10
- Styret bes utarbeide et forslag til drenering som omfatter alle enhetene i sameiet i tråd med dette saksfremlegg
- Styret kaller inn til et ekstraordinært sameiemøte før sommeren 2016 for behandling av forslaget

Sameiet Nadderudlia 7.4.2016

Tillegg til innkalling til ekstraordinært møte i sameiet

Notat om skjult avfallsanlegg - sameiet Nadderudlia

Bakgrunn

Bærum kommune innfører i løpet høsten 2016 nye avfallsrutiner. Det blir i den anledning stilt krav til avfallsbeholdere. Avfallsbeholderne i Nadderudlia er gamle og imøtekommer ikke kravene til kommunen.

En enhet vil med den nye ordningen trenge to beholdere. En beholder til papir og en beholder med to rom til henholdsvis rest- og matavfall. Det vil ikke bli benyttet søppelsekk i beholderne som søppelkjørerne tar ut og kaster i bilene. Beholderne vil være utstyrt med hjul slik at de kan trilles frem til bilen og hektes på for tømning.

Denne løsningen vil fungere dårlig slik vi i Nadderudlia har plassert avfallsbeholderne i dag. Noen rekker har adkomst via trapp og de fleste vil oppleve at en dobling av antall beholdere blir i overkant trangt.

Derfor synes det nødvendig å finne en ny plassering/adkomst til avfallsbeholderne, og om vi først skal gjøre endringer rundt dette har styret undersøkt hva et skjult avfallsanlegg vil innebære i Nadderudlia.

Hensikt

Med skjult anlegg får vi samlet beholderne på et lite antall punkter (2 eller 3 anlegg fordelt på hele Nadderudlia), og det kan bli mer ryddig rundt hver rekke. I dag er det opp til hver enkelt enhet å sørge for ryddighet rundt sin avfallsbeholder, og til tider hender det at avfallsposer legges direkte i beholderne uten sort pose eller lokk. Dette har den uheldige konsekvensen at fugler og dyr trekker matavfall utover, som tiltrekker seg rotter og mus. Et skjult avfallsanlegg vil forhåpentlig bedre på denne situasjonen.

Det er også et poeng med skjult anlegg at man opptar mindre plass da mesteparten av anlegget er under bakken - totalt antall beholdere/innkast over bakken = 4 ved to anlegg og 5 med tre anlegg.

Alternativ løsning

Alternativet til et skjult anlegg er innkjøp av beholdere som tilfredsstiller kommunens krav. Sameiet må da også tilpasse adkomsten til beholderne siden disse skal trilles frem til veien før hentetid. Med åpent anlegg blir det behov for oppstillingsplass og adkomst for 76 beholdere av ny type (2 beholdere per boenhet).

Det antas at man enheter kan gå sammen om større beholdere og at man således kan redusere antallet. Om man bestemmer seg for større beholdere over bakken må man vurdere innsatsen det krever å sette disse beholderne frem for henting - også ved snøfall.

Tømming og renovasjonsavgift

Bærum kommune beregner renovasjonsavgift ut fra hva en husstand i gjennomsnitt produserer av avfall. Dette vil de fortsette med etter ny ordning. De har dog gitt uttrykk for at denne beregningen kan endre seg om annen beregning viser seg mer hensiktsmessig. Hvordan en endring i denne beregningen vil påvirke Nadderudlia blir bare spekulasjoner. Det virker usannsynlig at en endring vil påvirke renovasjonsavgiften betydelig.

Tømming vil i utgangspunktet være hver uke (som i dag). Med skjult anlegg vil det også være mulig å avtale annen hentefrekvens - uten at det vil påvirke renovasjonsavgiften.

Type avfall og plassering

Kommunen vil hente matavfall, restavfall, plast og papir/papp/drikkekartong i nedgravde beholdere. (Ved ikke-nedgravde beholdere vil de fortsette ordningen med henting av plast ved faste datoer hvor beboerne setter ut plastavfall kvelden i forveien).

Forslag til vedtak

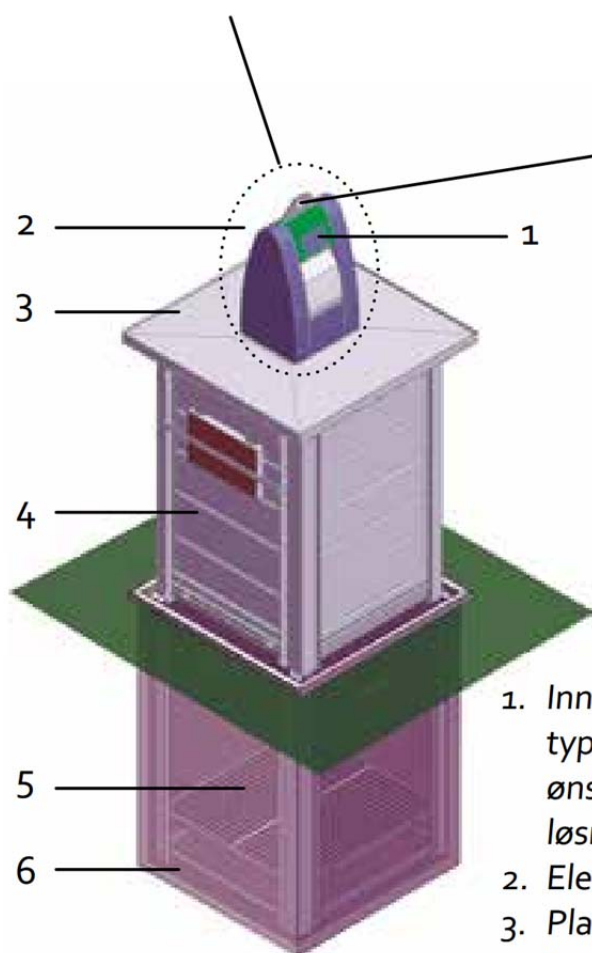
- Årsmøtet ber styret jobbe frem et forslag basert på to eller tre nedgravde anlegg.
- Årsmøtet ber styret jobbe frem et forslag basert på beholdere over bakken.
- Forslaget behandles på ekstraordinært sameiermøte før sommeren 2016

Prinsippskisse

Det finnes et stort utvalg leverandører av nedgravde avfallsanlegg, men prinsippet er nokså likt for samtlige. Prinsippskissen under er hentet fra produktarket til ett av alternativene.

http://www.enviropac.no/filestore/Enviropac/PDF_NO/Hovedkatalog_2013/Brosjyrer_2013/KapittelbrosjyreNedgravdejan15skjerm.pdf

Innkastsøyle



Vi kan levere med flere typer kroksystem. 2-krok systemet er det som er mest vanlig i dag når det gjelder bunntømte containere.

Eksempel

1. Innkastluke. Velg innkastluke etter type avfall som skal kastes. Kan om ønskelig leveres med elektronisk løsning for adgangskontroll
2. Elektronikk kan leveres
3. Plattform, leveres i flere varianter
4. Container
5. Sikkerhetsplattform
6. Betongelement og innvendig rammeverk



Avfallstyper som skal kildesorteres og hentes hjemme hos innbyggerne på faste datoer:



Restavfall



Matavfall



**Papp, papir
og drikke-
kartong**



**Plast-
emballasje**

Våren kommer!

Torsdag 21. april ankommer 2 stk åpne containere til hageavfall og 2 stk åpne containere til usortert avfall, de vil stå til mandag 25. april.

Vi ber om at følgende tas hensyn til.

Hva er hageavfall:

- I container med hageavfall kan du kaste alt som vokser i hagen
- Grener og stammer kan ha maks 15 cm i diameter
- Er stammene tykkere enn 15 cm blir hele lasset håndtert som blandet avfall som er dyrere
- Løv etc. – tøm evt søppelsekk i container

Hva er blandet avfall:

Det meste kan kastes her, *men ikke:*

- Farlig avfall (maling, kjemikalier osv) - se vedlegg om hva som regnes som farlig avfall
- Elektriske ting som lamper, musikkanlegg, støvsugere etc,- se vedlegg om hva som ikke kan kastes – se bur merket med «EE»

EE-avfall:

Alt som er merket «EE», *men ikke:*

- Emballasje
- Lyspærer og lysstoffrør
- Ledninger
- Batterier

Mvh,

Styret i Sameiet Nadderudlia