



Årsregnskap for regnskapsåret 2011

Organisasjonsnr: 993 477 613
Navn/foretaksnavn: JORDESTRANDA TERRASSE
Forretningsadresse: c/o Anne Hilde Kjønniksen
Øvre Verksgård 2
3264 LARVIK

Brønnøysundregistrene
07.09.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

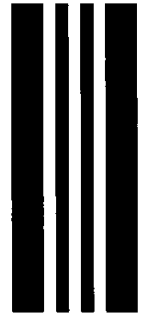
UNNUNH NFN



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2011



| | | |
|--|------------------|------|
| BOLIGSAMEIET JORDETSTRANDA TERRASSE Postboks 263 3251 LARVIK | Organisasjonsnr. | ESEK |
| | 993 477 613 | |



| | | | |
|---|-------------------------------|---|-----------------|
| Registrerte opplysninger per 12.06.2012 | | Eventuelle endringer dette regnskapsåret | |
| Startdato 01.01.2011 | Avslutningsdato 31.12.2011 | Startdato | Avslutningsdato |
| Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap | Morselskap NEI | Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap | |

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato 26.04.2012

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
Larvik, 28. april 2012

Bare til bruk for Regnskapsregisteret *EAP*

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ov.b | årsb | res | bal | e.bal | gj.bal | rev | i-rev | k-res | k-bal | k-n | k-rev | i-k-rev | n | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| k-regn | kto | d.k | ik-fv | konsf | ifrs | fr-rev | | | | | funk | u.off | brev | |



BR-1001-11



**Resultatregnskap 2011 for Boligsameiet Jordetstranda Terrasse**

| | Note | Regnskap 2011 | Regnskap 2010 | Budsjett 2011 | Budsjett 2012 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde fellesutgifter | | 242 548 | 216 560 | 243 000 | 243 000 |
| Innkrevde TV-utgifter | | 44 100 | 42 000 | 44 000 | 47 000 |
| Sum inntekter | | 286 648 | 258 560 | 287 000 | 290 000 |
| Kostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | 1 692 | 1 692 | 4 000 | 2 000 |
| Styreonorar | 2 | 12 000 | 12 000 | 10 000 | 12 000 |
| Revisjonshonorar | 3 | 3 620 | 2 040 | 2 500 | 3 700 |
| Forretningsførerhonorar | | 39 342 | 38 568 | 40 000 | 40 000 |
| Vedlikehold | 4 | 45 714 | 50 620 | 50 000 | 40 000 |
| Kabel-tv (og evt. bredbånd) | | 45 420 | 42 570 | 44 000 | 47 000 |
| Forsikring | | 48 698 | 48 105 | 50 000 | 43 000 |
| Energi og strøm | | 27 603 | 25 198 | 22 000 | 21 000 |
| Andre driftskostnader | 5 | 53 328 | 60 006 | 64 000 | 62 000 |
| Sum kostnader | | 277 416 | 280 800 | 286 500 | 270 700 |
| Driftsresultat | | 9 232 | -22 240 | 500 | 19 300 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 1 444 | 1 010 | 1 000 | 2 000 |
| Rentekostnader | | 29 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | 1 415 | 1 010 | 1 000 | 2 000 |
| Årsresultat | | 10 647 | -21 230 | 1 500 | 21 300 |

Resultatdisponering:

Se styrets årsberetning



Balanse 2011 for Boligsameiet Jordetstranda Terrasse

| | Note | Regnskap pr. 31.12.11 | Regnskap pr. 31.12.10 |
|----------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Varelager | | | |
| Fordringer | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 17 820 | 17 820 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 97 664 | 81 465 |
| Sum omløpsmidler | | 115 484 | 99 285 |
| SUM EIENDELER | | 115 484 | 99 285 |

Årsoppgjør 2011 for Boligsameiet Jordetstranda Terrasse



Balanse 2011 for Boligsameiet Jordetstranda Terrasse

| | Note | Regnskap pr. 31.12.11 | Regnskap pr. 31.12.10 |
|---------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 51 368 | 51 368 |
| Årets resultat | 6 | 10 647 | 0 |
| Sum egenkapital | | 62 015 | 51 368 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalte fellesutgifter | | 0 | 48 |
| Leverandørgjeld | | 28 469 | 47 869 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 25 000 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 53 469 | 47 917 |
| Sum gjeld | | 53 469 | 47 917 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 115 484 | 99 285 |

Larvik 31.12.11

Larvik Boligbyggelag

Sted: Larvik, dato: 18.03.2012

Per Sørensen
PER SØRENSEN
Styreleder

Björg Engum
BJØRG ENGUM
Styremedlem

Reidun Svendsen
Reidun Svendsen
Styremedlem



Noter til regnskapet 2011 for Boligsameiet Jordetstranda Terrasse

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Personalkostnader

| | Regnskap pr. 31.12.11 | Regnskap pr. 31.12.10 |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Arbeidsgiveravgift | 1 692 | 1 692 |
| Sum | 1 692 | 1 692 |

Note 2 - Styrehonorar

Honorarer til styret er på kr. 12 000,-.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr. 3 620,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap pr. 31.12.11 | Regnskap pr. 31.12.10 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vedlikehold og sevice heis | 17 900 | 18 086 |
| Vedlikehold VVS | 0 | 6 794 |
| Vedlikehold elektro | 1 366 | 1 705 |
| Vedlikehold uteanlegg | 0 | 14 894 |
| Vedlikehold malerarbeid | 1 747 | 0 |
| Vedlikehold garasjer/parkering | 0 | 6 034 |
| Vedlikehold dører | 18 701 | 1 908 |
| Vedlikehold veranda | 0 | 1 200 |
| Egenandel forsikringskader | 6 000 | 0 |
| Sum | 45 714 | 50 620 |

Arsoppgjør 2011 for Boligsameiet Jordetstranda Terrasse



Noter til regnskapet 2011 for Boligsameiet Jordetstranda Terrasse

Note 5 - Andre driftskostnader

| | Regnskap pr. 31.12.11 | Regnskap pr. 31.12.10 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Renhold, evt. matter | 25 000 | 23 755 |
| Innkjøp av inventar og utstyr | 0 | 5 718 |
| Driftsmateriell | 199 | 2 150 |
| Snørydding/sandstrøing | 17 235 | 11 875 |
| Hage/plenklipping | 299 | 1 215 |
| Vakthold/alarm | 5 263 | 4 911 |
| Kontorrekvisita | 0 | 42 |
| Trykksaker / giroer | 125 | 125 |
| Telekommunikasjon | 2 392 | 2 504 |
| Gaver, fradragsberettiget | 0 | 4 386 |
| Kontingent NBBL | 1 500 | 1 500 |
| Generalforsamling / sameiermøte | 1 315 | 865 |
| Bank- og betalingsgebyr | 0 | 960 |
| Sum | 53 328 | 60 006 |

Note 6 - Egenkapital

| | Regnskap pr. 31.12.11 | Regnskap pr. 31.12.10 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Annen egenkapital pr. 01.01 | 51 368 | 72 598 |
| +/- Årets resultat | 10 647 | -21 230 |
| Sum egenkapital pr 31.12 | 62 015 | 51 368 |

Note 7 - Kontantstrømsanalyse (disponible midler)

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde fellesutgifter som den enkelte sameier betaler.

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

| | Regnskap 2011 | Regnskap 2010 | Budsjett 2011 | Budsjett 2012 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01 | 51 368 | 72 598 | 51 368 | 62 015 |
| B: Endring disponible midler | | | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 10 647 | -21 230 | 1 500 | 21 300 |
| B. Årets endring disponible midler | 10 647 | -21 230 | 1 500 | 21 300 |
| C. Disponible midler | 62 015 | 51 368 | 52 868 | 83 315 |



KPMG AS
Elveveien 34
Postboks 2221 Stubberød
3262 Larvik

Telephone +47 04063
Fax +47 33 19 32 10
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til sameiemøtet i Sameiet Jordestranda Terrasse

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jordestranda Terrasse som viser et overskudd på kr 10 647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011 og resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets 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 borettslagets 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 borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimatene 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 Sameiet Jordestranda Terrasse per 31. desember 2011 og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Offices in:

| | | |
|----------|--------------|--------------|
| Oslø | Hømer | Sandfjord |
| Alta | Høugsund | Sandnessjøen |
| Arendal | Kristiansand | Stavanger |
| Bergen | Larvik | Stord |
| Bodø | Mo i Rana | Tromsø |
| Èverum | Molde | Trondheim |
| Farsnes | Narvik | Tønsberg |
| Grimstad | Røros | Ålesund |

KPMG AS, a Norwegian member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening



Revisors beretning
Sameiet Jordestranda Terrasse

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 og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Larvik, 30. mars 2012
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor



Vedlegg til sak nr. 6

Styrets forslag til vedtektsendring:

| Før endring | Etter endring |
|--|--|
| <p>9. VEDLIKEHOLD/DRIFT</p> <p>Som fellesutgift defineres kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet. Typiske felleskostnader er brannforsikring av eiendommen, ytre vedlikehold, kostnader til ytre og indre vedlikehold av fellesarealer, vaktmesterkostnader, drift av heis, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar.</p> <p>Felleskostnader skal fordeles etter sameierbrøken, foruten i de tilfeller der alle har lik nytte av kostnaden ansett seksjonens størrelse.</p> <p>Den enkelte sameier sørger selv for det indre vedlikehold av sin bolig, herunder ytre dører og vinduer, ledninger (fra sikringskap og stoppekran) samt terrassen med blomsterkasser. Den enkelte sameier kan ikke uten å ha innhentet styrets godkjenning på forhånd, foreta utvendige forandringer, f.eks. med vinduer, markiser og farger. Når det gjelder utvendige forandringer representerer styret sameiet og den enkelte sameier i forhold til brann-, bygnings og reguleringsmyndighetene.</p> <p>Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøter eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.</p> <p>Styret v/forretningsføreren sørger for å innkreve akontobeløpet hos den enkelte sameier. Styret er <i>ansvarlig</i> for å kreve inn</p> | <p>9. VEDLIKEHOLD/DRIFT</p> <p>Som fellesutgift defineres kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet. Typiske felleskostnader er brannforsikring av eiendommen, ytre vedlikehold, kostnader til ytre og indre vedlikehold av fellesarealer, vaktmesterkostnader, drift av heis, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar.</p> <p>Felleskostnader skal fordeles etter sameierbrøken, foruten i de tilfeller der alle har lik nytte av kostnaden ansett seksjonens størrelse.</p> <p>Den enkelte sameier sørger selv for det indre vedlikehold av sin bolig, herunder ytre dører og vinduer, ledninger (fra sikringskap og stoppekran) samt terrassen med blomsterkasser. Den enkelte sameier kan ikke uten å ha innhentet styrets godkjenning på forhånd, foreta utvendige forandringer, f.eks. med vinduer, markiser og farger. Når det gjelder utvendige forandringer representerer styret sameiet og den enkelte sameier i forhold til brann-, bygnings og reguleringsmyndighetene.</p> <p>Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøter eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.</p> <p>Styret v/forretningsføreren sørger for å innkreve akontobeløpet hos den enkelte sameier. Styret er <i>ansvarlig</i> for å kreve inn</p> |



| | |
|---|---|
| <p>tilstrekkelig beløp slik at sameier til enhver tid har nok midler til å dekke løpende kostnader.</p> <p>Krav om forsvarlig vedlikehold av fellesarealer er en <i>individualrett</i>. Den enkelte sameier har krav på at det blir gjennomført. Flertallet i sameiermøtet kan ikke vedta at nødvendig vedlikehold ikke skal utføres. Det kan ikke pålegges dugnad.</p> <p>For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier kun i forhold til sin sameierbrøk (§ 24)</p> | <p>tilstrekkelig beløp slik at sameier til enhver tid har nok midler til å dekke løpende kostnader.</p> <p>Krav om forsvarlig vedlikehold av fellesarealer er en <i>individualrett</i>. Den enkelte sameier har krav på at det blir gjennomført. Flertallet i sameiermøtet kan ikke vedta at nødvendig vedlikehold ikke skal utføres. Det kan ikke pålegges dugnad.</p> <p>For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier kun i forhold til sin sameierbrøk (§ 24)</p> <p>Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.</p> |
|---|---|

**Diverse hage/grøntarbeid for Boligsameiet Jordeliaterrasse.****Prisoverslag**

| Gjøremål | Punkt nr | Utførende firma: | Utføres når: | Pris total |
|--|----------|------------------|---------------------------|--|
| Snømåking etter behov v/hovedinngang, kjøreport og dør til garasje. | 1. | Labo Boservice | Vinter halvåret 2012-2013 | Tas på timebasis etter gjeldende satser. |
| Strøing etter behov, opp til hovedinngang samt parkeringsplass og inn til garasjeanlegg | 2. | Labo Boservice | Vinter halvåret 2012-2013 | Tas på timebasis etter gjeldende satser |
| Opprydning i helling foran oppkjøring til hovedinngang. Beskjæring av dvergfuuru samt tynne/beskjære pottetilja. Toppe tuja. Samt beskjære trær på østsiden av bygget. | 3. | Labo Boservice | Våren 2012 | |
| Ny planting av vintergrønt på området der eventuelt pottetiljan fjernes. | 4. | Labo Boservice | Våren 2012 | |
| Pålegg av ny toppbark. | 5. | Labo Boservice | Våren 2012 | |
| Rigg drift, transport, avfall og materiell. | 6. | Labo Boservice | Våren 2012 | |

Samlet pris på punktene 1 og 2: Tas på timebasis etter gjeldende satser.

Samlet pris på punkt 3, 5 og 6, punkt 4 vurderes hva som plantes, kommer da som et tillegg: **49500,- inkl mva.**

) Vi håper tilbudet er tilfredsstillende og ser frem til å høre fra Dem. Dersom noe skulle være uklart eller ønskes endret, ring meg på tlf. 915 46 711


Vennlig hilsen
Geir Eriksen
Leder Boservice



Illustrasjonsfoto



Mange gode grunner til en **Bevaravtale**

**Fagpersoner med høy kompetanse vurderer byggets tilstand.
Oversikt over hva som bør gjøres kommende år.
Vedlikeholdskostnader i årene fremover.
Hjelp til budsjettering og kontroll med økonomien.**



Teknisk avdeling

**Håkon Jakobsen - 48328354 | Dag Rune N. Norheim 97753054
Torbjørn Sørensen - 90619305 | Einar Klepaker - 95053159
Rune Fjeldheim - 91682001**

Vi går bygget nærmere etter i sømmene

Bevar-avtalen er et verktøy for vedlikeholdsplanlegging som gjør det lett å holde oversikt over vedlikeholdsoppgaver – og når de skal utføres. Det foretas en befaring der bygningenes tilstand vurderes og neste års vedlikehold planlegges. Alle bygningsdeler beskrives og vedlikeholdsplanen for de neste 10 år frem i tid oppdateres.

Mange gode grunner til en Bevar-avtale

- Vedlikeholdsoppgavene blir definert
- Den periodiske vedlikeholdsplanen angir hva som skal gjøres og når
- Informasjon om bygget bevares
- Kontinuiteten i vedlikeholdsarbeidet opprettholdes selv om styrene skiftes ut
- Økonomisk oversikt og hjelp til budsjettering
- Styret får profesjonell bistand i tekniske spørsmål

Vedlikehold lønner seg

- Omfanget av skader på bygninger i Norge er betydelig. Årlig brukes store beløp til å utbedre skader som skyldes mangelfullt vedlikehold. Vedlikehold bør utføres før følgeskader oppstår.
- Jevnlig kontroll og vurdering av vedlikeholdsbehovet er grunnlaget for vedlikeholdsplanen. Slik vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard, og reduserer vedlikeholdskostnadene over tid.

Kontroll og oppdatering

- Befaring og kvalifisert gjennomgang av bygningene hvert andre år
- Vedlikeholdsplanen oppdateres og skader som må utbedres blir identifisert
- Oppdatert vedlikeholdsplan viser hvilke tiltak som bør utføres kommende år
- Anbefalte tiltak blir presentert og gjennomgått med styret

Tilskudd fra Husbanken

Omfanget av skader på bygninger i Bevar-avtalen er støtteberettiget av Husbanken, og det kan søkes om tilskudd inntil 50 % av etablerings-kostnaden. Vi kan bistå med dette.

Bevar-avtalen inneholder

- Oppsummering av bygningenes tilstand og anbefalte tiltak
- Hva som bør iverksettes kommende år
- Vedlikehold i et 10-års perspektiv
- Kostnader og avsetninger
- Bildedokumentasjon
- Registreringsskjema for utstyr, leverandører og serviceavtaler
- Aktivitetslogg over vedlikehold
- Generell informasjon om vedlikehold
- Egen kontaktperson med bygningsfaglig kompetanse

Veien videre – fra plan til utførelse

Når tiltak skal utføres kan vi bistå i alle faser fra planlegging til avslutning av rehabiliterings og vedlikeholdsprosjekter. Med høy faglig kompetanse ivaretar vi boligselskapets interesser gjennom byggesaken i forhold til økonomi, offentlige myndigheter og kvalitet.

- Prosjektering og utarbeidelse av tilbudsgrunnlag
- Vurdere tilbud og gjennomføre avklaringer med entreprenører
- Utarbeide kontrakt
- Prosjekt- og byggeledelse
- Følge opp byggherrens HMS-ansvar, utarbeide HMS-plan og -avtaler, sende forhåndsmelding til arbeidstilsynet etc

For mer informasjon, ta gjerne kontakt med LABO, ring oss (tlf. nr foran på arket), eller stikk innom oss i Prinsegata 4.



Boligsameiet Jordetstranda terrasse
v/ Per Sørensen
Jordelia 41
3267 Larvik

Larvik: 27.03.12

Tilbud om Bevar avtale

Vi viser til hyggelig møte og oversender herved tilbud på vedlikeholdsplan BEVAR.

Det kan søkes Husbanken om tilskudd til å etablere planen som en Trinn1 tilstandsrapport. Dette innebærer at vi i tillegg gjennomfører en beboerundersøkelse og vurderer universell utforming av fellesarealene. Tilskuddet kan dekke 50 % av kostnaden

Betaling:

Dere tilbys å inngå en teknisk tilleggskontrakt som går over minimum 4 år. Årlig avgift er fast beløp på kr. 8.000,- + kr.150,- pr leilighet i sameiet. Samlet kr. 10 250,- pr år. Sameiet betaler kr. 20.000,- ved mottak av vedlikeholdsrapport. Dersom sameiet ikke får tilskudd på kr 20.000,- fra Husbanken, må dere betale dette beløpet

Tidspunkt for levering av vedlikeholdsplanen avtales når tilbudet er godkjent og signert kontrakt er returnert.

Vedlagt ligger informasjon om Bevar, samt informasjon om hva Teknisk avdeling i LABO kan tilby.

Kontakt undertegnede om dere har spørsmål eller ønsker ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Larvik Boligbyggelag

Dag Rune N. Norheim

Teknisk konsulent
drm@labo.no
tlf: 977 53 054



BEVAR-AVTALEN

Avtale mellom

Boligsameiet Jordetstranda terrasse

og

Larvik Boligbyggelag A/L

1. Avtalens omfang

Larvik Boligbyggelag forplikter seg til å yte BRL teknisk og administrativ bistand til innføring og oppdatering av vedlikeholdsplan Bevar. Bistanden skal omfatte følgende:

| | Etablering år 1 | Oppdatering år 3 |
|---|--|--|
| 1 | Møte med styret. | Kontakt med styreleder eller styret |
| 2 | Befaring av bygninger og rom som omfattes av avtalen <ul style="list-style-type: none"> ◆ Alle utvendig fasader ◆ Alle innvendig fellesarealer som trapperom, kjeller og loft ◆ Utomhusanlegg ◆ Leiligheter befares ikke | |
| 3 | Registrering av tilstand, bygningsdeler og tekniske installasjoner basert på befaring og tegningsunderlag (planer, snitt og fasader). | Oppdatering av planen etter befaring og vurdering av dagens tilstand |
| 4 | Utsendelse av: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Vedlikeholdsplan | Utsendelse av revidert: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Vedlikeholdsplan |
| 5 | Gjennomgang av planen med boligselskapets ledelse. | Gjennomgang av planen med boligselskapets ledelse |

2. Forutsetninger



1. Boligsameiet Jordetstranda terrasse skal sørge for tilgang til rom og bygningsdeler som skal befares.
2. Boligsameiet Jordetstranda terrasse stiller til rådighet en person som er kjent i laget, og som har til oppgave å følge opp vedlikeholdsplan i sameiet.
3. Boligsameiet Jordetstranda terrasse må informere om endringer i bygningsmassen som kan ha betydning for vedlikeholdsprogrammet.
4. Tegningsmateriale som boligselskapet selv har tilgang til stilles til rådighet.
5. Eventuelle kostnader forbundet med leie av lift er ikke inkludert i honoraret.

3. Levering

1. Vedlikeholdsplan omfatter tiltak som skal gjøres de påfølgende år. Tidspunkt for levering av vedlikeholdsplan år 1 avtales.
2. Oppdatering av vedlikeholdsplan leveres senest innen desember i år 3

4. Honorar

Ny teknisk tilleggskontrakt 2011 med årskostnad kr. 10 250.-, med 4 års bindingstid.
Sameiet betaler kr. 20.000,- ved mottak av vedlikeholdsrapport. Det søkes Husbanken om støtte til sameiet med kr. 20.000,-

5. Betaling

Det er 30 dagers betalingsfrist.

6. Varighet

Avtalen løper i minimum 4 år og kan deretter sies opp skriftlig av partene.
Oppsigelse må foreligge innen 1. februar for å gjelde plan som utarbeides for påfølgende år.

Larvik 27.03.12

For Sameiet

Styreleder

Styremedlem

For Larvik Boligbyggelag

Teknisk konsulent

Vedlegg: Vedlegg til Bevar-avtalen , Bevar-brosjyre



VEDLEGG til Bevar- avtalen

Omfang

Vedlikeholdsplanen omfatter ikke forhold som berører "Indre vedlikehold", ombygging, modernisering eller lignede. Heller ikke prosjektering, anbudsdokumenter, byggeledelse eller annen rådgivning utover de rammer som fremkommer av avtalen.

Bevar-planen skal ikke primært avdekke feil, men planlegge fremtidig vedlikehold. Spesielle enkeltskader på bygningsdeler som avdekkes under befarung vil bli rapportert. Ofte er dette forhold som inngår i det løpende vedlikeholdet (vaktmestersaker), slik at de ikke nødvendigvis blir tatt med i selve vedlikeholdsplanen.

Priskatalog

Prisene i databasen justeres hvert år etter SSB's byggekostnadsindeks for boliger for gjeldende bygningstype. Beregning av anbefalt avsetningsbeløp kan baseres på et ubegrenset antall år fremover, men vi har valgt å bruke et tidsintervall på 10 år for disse beregningene.

Vurdering av rapporten

Sameiet bør foreta en egen vurdering av avsetningsplanen i forhold til neste års budsjett. Rapporten med vedlikeholdsplanen inneholder både overordnet beskrivelse av hva som skal gjøres påfølgende år, samt mer detaljerte rapporter. Det blir også gitt kommentarer til enkeltpunkter i planen som styret bør være oppmerksom på.

Kostnader og antatte levetider som er angitt i planen er kun retningsgivende. Reelle kostnader og levetid for bygningsdeler vil variere, og LABO kan derfor ikke holdes ansvarlig for avvik som måtte oppstå. LABO kan heller ikke påta seg ansvar for uforutsette skader som måtte oppstå.

Videre tas forbehold om ansvar for bruk av planen utenfor sammenhengen og de forutsetninger som rådgivningen er skjedd på bakgrunn av.

Sameiet har tilgang til alle innhentede data, informasjonen eller opplysninger som kommer frem gjennom arbeidet med Bevar-planen.

Oppfølging av planen

Dersom planen skal ha verdi må den følges opp. LABO kan bistå styret med rådgivning i forbindelse med planlegging og gjennomføring av de planlagte vedlikeholdstiltakene.

----- o - 0 - o -----



Innkalling årsmøte 2011 for Sameiet Jordetstranda Terrasse

**TIL SAMEIERNE I
JORDETSTRANDA TERRASSE**

Larvik, 4. april 2012

ARSMØTE

De innkalles herved til årsmøte i sameiet:

TORS DAG 26. APRIL 2012 KL. 18.00

på Wassilioff.

Til behandling:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsregnskap, og i den sammenheng anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg.
På valg: Per Sørensen, leder.
samt 2 vararepresentanter.
5. Godtgjørelse til styret.
6. Vedtektsendring (se vedlegg).
7. Diverse hage/grøntarbeid (se vedlegg).

Etter møtet gir laget en enkel servering.

Velkommen!

Styret

Etter møtet vil en fra teknisk avdeling i LABO orientere om Bevaravtalen.

Årsoppgjør 2011 for Sameiet Jordetstranda Terrasse



Årsoppgjør 2011

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til sameiermøte i sameiet. Se innkalling bak.

Det er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye gjennom sakene og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

- Alle seksjonere har rett til å være med på sameiermøtet med forslag-, tale- og stemmerett.
- Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Seksjonseier kan sende med fullmakt hvis en ikke har anledning til å møte selv.

FULLMAKT

Jeg gir herved

fullmakt til å representere meg på sameiets

ordinære sameiermøte den.....

Navn:.....

Adresse:

Larvik,

.....
underskrift

Årsoppgjør 2011



Årsberetning 2011 for Sameiet Jordetstranda Terrasse

I. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

Sameiet ligger i Larvik Kommune og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 4048, bnr. 95 i Larvik Kommune, med fellesanlegg.

II. ARBEIDSMILJØ, PÅVIRKING AV YTRE MILJØ OG LIKESTILLING

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Sameiets styre består av 2 kvinner og 1 mann. Styrets leder er mann. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i sameiet. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

III. STYRETS ARBEID

1. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt 3 møter.

2. Saker som har vært behandlet

- a. Forsikring av bygningen.
- b. Vannskade utvendig – forsikring – egenandel.
- c. Snørydding.

3. Saker under arbeid og planlegging

- a. Inngangsparti.
- b. Vedlikehold av bygningen.

IV. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag. Sameiets revisor har vært KPMG AS.

2. Sameiets eiendomsmasse og forsikring.

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringselskapet.



Årsberetning 2011 for Sameiet Jordetstranda Terrasse

3. Boligomsetning

I 2011 har det blitt omsatt 0 boliger i sameiet.

4. Forhold som vedrører sameiets virksomhet og stilling

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) i 2012. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

5. Økonomi og fortsatt drift

a) Bemerkninger til regnskapet for 2011.

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

b) Disponering av årsresultat.

Sameiets styre foreslår at sameiets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

V. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte bestått av:

Styret:

| | | |
|-------------|-----------------|-----------------------|
| Leder | Per Sørensen | Valgt i 2011 for 1 år |
| Styremedlem | Reidun Svendsen | Valgt i 2011 for 2 år |
| Styremedlem | Bjørg Engum | Valgt i 2011 for 2 år |

Varamedlemmer har vært:

Magdalene Kierulf og Oddny M. Ottosen.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved forfall.

Larvik, 31.12.11 / 18.03. 2012

I styret for Sameiet Jordetstranda Terrasse

Reidun Svendsen (s.)

Per Sørensen (s.)
Leder

Bjørg Engum (s.)

Årsoppgjør 2011 for Sameiet Jordetstranda Terrasse