

Til andelseierne i Frydenlund Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frydenlund Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Frydenlund Borettslag
avholdes torsdag 21. april 2016 kl. 18:00 i Ellingsrud kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Lading av el-bil
 - B) Føring av styreprotokoll
 - C) Åpen styreprotokoll
 - D) Opprusting av lekeplassene
 - E) Mini-kolonihage
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av miljøutvalg for 1 år

Oslo, 7. mars 2016
Styret i Frydenlund Borettslag

Tom Furuholt /s/ Anita Evensløkken /s/ Øivind Bjørklund /s/ Tatiana Engnæs /s/

Ina Hjortland Folkesson /s/ Jan Hermann Rasmussen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Furuholt	Dragonstien 14 A
Nestleder	Anita Evensløyken	Dragonstien 39
Styremedlem	Øivind Bjørklund	Dragonstien 49
Styremedlem	Tatiana Engnæs	Dragonstien 33 C
Styremedlem	Ina Hjortland Folkesson	Dragonstien 51 D
Styremedlem	Jan Hermann Rasmussen	Dragonstien 97 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Tom Furuholt		Dragonstien 14 A
Varadelegert		
Øivind Bjørklund		Dragonstien 49

Valgkomiteen

Mohamed Laajab	Pionerstien 1
Kirsten Laake	Dragonstien 33 B
Gunnar Flaa	Pionerstien 1
Kjell Henriksen	Pionerstien 10

Miljøutvalg

Kirsten B. Moen	Trukket seg 23.9.15.
Kirsten Laake	Dragonstien 33 B
Irene Sandøy	Pionerstien 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Frydenlund Borettslag

Borettslaget består av 346 andelsleiligheter. Fordelt på 122 leiligheter i punkthus, 164 leiligheter i terrasseblokker og 60 rekkehusleiligheter.

Frydenlund Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947853716, og ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Dragonstien 12-14-16
Dragonstien 27-93,97-103
Pionerstien 1,8-10-12

Gårds- og bruksnummer :
109 33 34 35

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986 er på 71 308,9 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Frydenlund Borettslag har 1 ansatt.
Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2015.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 15 895 490,00.
Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger fra fellesvaskerier og utleie av basestasjon inklusiv strøm.
Se også egen note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 17 300 515.
Dette er kr 1 687 485,00 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak det planlagte større vedlikeholdet ble noe rimeligere enn antatt samtidig som det ble utført noe mindre ordinært vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 490 712,00 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

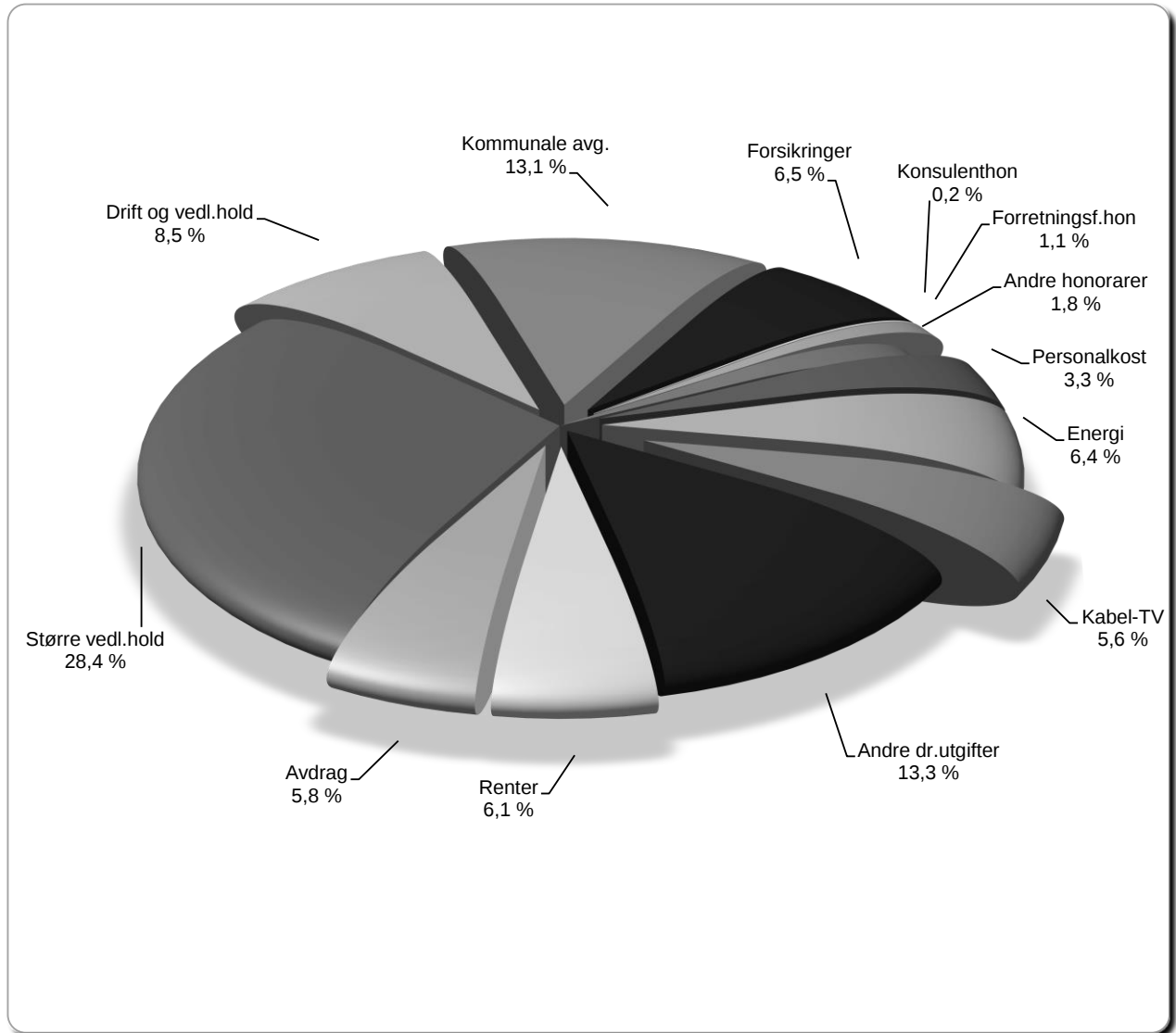
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 4 438 900,00 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2016. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 3 % fra 1.3.2016. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2015.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 600 000,00 til ordinær drift og kr 3 000 000,00 større vedlikehold. Se også mer informasjon under posten styrets arbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er redusert med kr 80 468,00.

Lån

Frydenlund Borettslag har to lån i Eika BoligKreditt AS.

Lån1 har en flytende rente på 2,25 % og lån 2 en flytende rente på 2,50 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2 % fra 1.1.2016.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2016.

Driften i 2016 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 1.3.2016.

De økte felleskostnadene i 2016 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 7. mars 2016
Styret i Frydenlund Borettslag

Tom Furuholt /s/ Anita Evensløyken /s/ Øivind Bjørklund /s/

Tatiana Engnæs /s/ Ina Hjortland Folkesson /s/ Jan Hermann Rasmussen /s/



Til generalforsamlingen i Frydenlund Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenlund Borettslag, som viser et underskudd på kr 2 490 712. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 Frydenlund Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Revisors beretning - 2015 - Frydenlund Borettslag, side 2

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 og forslaget til dekning av tap 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18. mars 2016

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Cato Grønnern".

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

437 FRYDENLUND BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget 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 felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 051 939	-702 124	8 051 939	4 438 900
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 490 712	-5 601 240	-4 668 000	320 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	12 451	12 541	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	15 000 000	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		500	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 133 848	-657 703	-914 000	-1 150 000
Red. annen langs. gjeld		-1 430	0	-465	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 613 039	8 753 133	-5 582 000	-830 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 438 900	8 051 009	2 469 939	3 608 900
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 175 454	10 629 780		
Kortsiktig gjeld		-736 554	-2 577 841		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 438 900	8 051 939		

437 - FRYDENLUND BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 779 144	15 057 284	15 777 000	16 290 000
Andre inntekter	3	116 346	89 552	100 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 895 490	15 146 836	15 877 000	16 380 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-653 992	-632 580	-654 000	-672 000
Styrehonorar	5	-259 948	-249 998	-260 000	-266 000
Avskrivninger	15	-12 451	-12 541	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 125	-10 375	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-209 025	-181 764	-211 000	-213 000
Konsulenthonorar	7	-30 276	-47 680	-70 000	-100 000
Kontingenter		-86 500	-86 500	-87 000	-87 000
Drift og vedlikehold	8	-1 669 407	-1 744 447	-3 100 000	-1 600 000
Større vedlikehold	8	-5 565 522	-8 510 431	-6 000 000	-3 000 000
Forsikringer		-1 280 468	-1 280 455	-1 281 000	-1 200 000
Kommunale avgifter	9	-2 561 618	-2 169 904	-2 520 000	-2 594 000
Energi/fyring		-1 262 351	-1 249 269	-1 500 000	-1 500 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 094 592	-1 078 690	-1 100 000	-1 128 000
Andre driftskostnader	10	-2 600 242	-2 137 390	-2 185 000	-2 600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 300 515	-19 392 025	-18 978 000	-14 971 000
DRIFTSRESULTAT		-1 405 025	-4 245 189	-3 101 000	-1 409 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	116 289	170 919	0	0
Finanskostnader	12	-1 201 976	-1 526 970	-1 567 000	-1 089 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 085 687	-1 356 051	-1 567 000	-1 089 000
ÅRSRESULTAT		-2 490 712	-5 601 240	-4 668 000	320 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		2 490 712			

437 - FRYDENLUND BORETTSLAG BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	112 327 741	112 327 741
Tomt		2 260 218	2 260 218
Rehabilitering	14	0	0
Andre varige driftsmidler	15	45 033	57 484
SUM ANLEGGSMIDLER		114 632 991	114 645 442
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 130	3 440
Kortsiktige fordringer		0	705 170
Energiavregning	16	162 022	55 252
Driftskonto OBOS-banken		1 150 925	839 731
Skattetrekk OBOS-banken		22 347	0
Sparekonto OBOS-banken		3 995 051	8 081 438
SUM OMLØPSMIDLER		5 337 476	9 685 031
SUM EIENDELER		119 970 467	124 330 473
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 346 * 100		34 600	34 600
Opptjent egenkapital		40 215 361	42 706 073
SUM EGENKAPITAL		40 249 961	42 740 673
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	43 948 060	45 081 908
Borettsinnskudd	18	34 848 500	34 848 500
Annen langsiktig gjeld	19	25 370	26 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 821 930	79 956 708
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		796 557	1 533 862
Kassekreditt (avviklet i 2015)		0	0
Skyldig til offentlige myndigheter	20	43 208	42 244
Annen kortsiktig gjeld	21	58 811	56 987
SUM KORTSIKTIG GJELD		898 576	1 633 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 970 467	124 330 473

Pantstillelse	22	124 150 065	124 150 065
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2016
I styret for Frydenlund Borettslag

Tom Furuholt /s/ Øivind Bjørklund /s/ Tatiana Engnæs /s/

Ina Hjortland Folkesson /s/ Jan Hermann Rasmussen /s/ Anita Evensløyken /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 608 906
Parkeringsleie	62 340
Garasjeleie	21 000
Lokaler	6 540
Nedbetaling	10 000
Ny strømmåler	1 200
Leietillegg for påbygg	28 724
Ekstra kjellerbod	5 640
Diverse	6 060
Trappevask	412 984
Kabel-TV	622 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 786 194

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-4 000
Garasjeleie	-3 050
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 779 144

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	51 679
Leie fra Posten 2013-2014-2015	6 000
Leie basestasjon inkl strøm	57 467
Lokale-/lagerleie	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	116 346

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-470 486
Påløpte feriepenger	-58 811
Arbeidsgiveravgift	-113 484
Pensjonskostnader	-11 211
SUM PERSONALKOSTNADER	-653 992

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i perioden. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 259 948.

I tillegg har styret fått dekket mat til styremøter for kr 12 936, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-9 908
Andre konsulentonorarer	-20 368
SUM KONSULENTHONORAR	-30 276

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-370 000
Andre konsulent honorar	-11 130
Hovedentreprenør 1	-3 234 392
Hovedentreprenør II	-1 950 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 565 522
Drift/vedlikehold bygninger	-162 034
Drift/vedlikehold VVS	-168 977
Drift/vedlikehold elektro	-731 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 606
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 162
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 799
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 587
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 385
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-288 085
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 234 929

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 693 511
Feieavgift	-19 220
Renovasjonsavgift	-848 887
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 561 618

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-21 972
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 522
Driftsmateriell	-614 817
Vaktmestertjenester, Laffens	-1 289 658
Vakthold	-7 556
Renhold ved firmaer	-477 786
Snørydding	-43 834
Andre fremmede tjenester	-4 881
Kontor- og datarekvisita	-18 680
Kopieringsmateriell	-101
Trykksaker	-4 875
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 031
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 936
Telefon/bredbånd	-5 661
Telefon, annet	-29 127
Porto	-25 420
Reisekostnader	-20
Gaver	-1 142
Bank- og kortgebyr	-1 432
Velferdskostnader	-3 243
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 600 242

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 266
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 613
Andre renteinntekter	410
SUM FINANSINNTEKTER	116 289

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån Eika	-669 725
Renter lån Eika	-530 360
Gebyr lån Eika	-600
Gebyr lån Eika	-600
Andre rentekostnader	-691
SUM FINANSKOSTNADER	-1 201 976

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris 1982	102 540 000
Tilgang 2003	8 380 900
Tilgang 2007	1 406 841
SUM BYGNINGER	112 327 741

Tomten ble kjøpt i 1982.

Gnr.109/bnr.33 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING**

Prosjektledelse	370 000
Andre konsulent honorar	11 130
Hovedentreprenør 1	3 234 392
Hovedentreprenør II	1 950 000
Kostnadsføring prosjekt (kto 6600)	-5 565 522
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kopieringsmaskin		
Tilgang 1993	17 934	
Avskrevet tidligere	-17 933	
		1
Datautstyr		
Tilgang 2001	21 279	
Avskrevet tidligere	-21 278	
		1
Kontormøbler		
Tilgang 2003	63 860	
Avskrevet tidligere	-63 859	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	87 788	
Avskrevet tidligere	-30 307	
Avskrevet i år	-12 451	
		45 030
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		45 033
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 451

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 500 070
Kostnader 2015	1 657 252
Uoppgjorte avregninger	4 840
SUM ENERGIAVREGNING	162 022

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-27 000 000
Nedbetalt tidligere	1 827 688
Nedbetalt i år	664 925
	-24 507 388

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-5 011 060
Økt 2013	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	101 465
Nedbetalt i år	468 923
	-19 440 672

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-43 948 060
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-34 768 600
Tilført 2008	-79 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 848 500

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-4 200
Depositum parkeringsplasser	-21 170
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-25 370

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-22 347
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 861
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-43 208

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-58 811
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-58 811

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 848 500
Pantelån	43 948 060
Påløpte avdrag	0
TOTALT	78 796 560

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	112 327 741
Tomt	2 260 218
TOTALT	114 587 959

Beboersaker til generalforsamling 21.4.16.**Forslag A****Lading av el-bil**

Styret pålegges å utrede tilrettelegging for lading av elbiler og andre typer ladbare biler i garasjene i borettslaget. Når saken er utredet med kostnader, legges saken frem for generalforsamlingen til avgjørelse. Det utredes særskilt i hvilken utstrekning det kan gis tilskudd fra det offentlige.

Begrunnelse:

Beboerne bør gis mulighet til å anskaffe miljøvennlige biler og med lademuligheter i garasjene.

Mvh

Bjørn E. Engstrøm Pål Robert Engnæs
Dragonstien 14 B. Dragonstien 33 C.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes. Styret har arbeidet med el-bil og ladeplasser det siste året. Vedrørende støtte fra det offentlige, gis dette kun til plasser som er åpne for bruk av alle. Dvs. at en ladeplass på en privat plass i garasjeanlegget gis det ikke tilskudd til per i dag. Styret forutsetter at alle kostnader knyttet til etablering og bruk av strøm til lading i sin helhet belastes den enkelte beboer.

Forslag B**Føring av styreprotokoll**

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 8-3 «Styrets vedtak» utvides med et nytt underpunkt (3):

I saker hvor styret ikke er enstemmig skal protokollen fra styremøte angi hvem som stemte for og imot, samt eventuelle anførsler fra mindretallet og daglig leder.

Begrunnelse:

Flertallet i styret har i avstemming med 4 mot 2 stemmer nektet å ta inn i styreprotokollen min anførsel til styresak 22/14 «El-biler og lademuligheter for borettslag», og dermed sørget for at beboere og revisor kun får se flertallets argumenter.

Å være styremedlem innebærer et personlig juridisk ansvar. Det er flertallet som fatter styrets vedtak, men flertallet har ikke noe legitimt behov for å skjule hvorfor et mindretall stemmer imot. Når flertallet bruker sin makt til å skjule kommentarer og informasjon fra mindretallet så blir det vanskelig både å ta og å plassere ansvar i styret.

For å hjelpe generalforsamlingen å vurdere behovet for å få mindretallets anførsler med i styreprotokoll gjengis her anførselen som flertallet nektet å ta inn for sak 22/14:

«Styrets mindretall, Tatiana Engnæs, anfører at hun stemte imot fordi det kun var innhentet pris fra én leverandør, fordi styret ikke hadde informasjon om hvordan betalingsløsningen vil slå ut verken for borettslaget eller brukerne, fordi det ikke forelå forslag til kontrakt med leverandør og ingen detaljer om hva slags binding eller administrative kostnader betalingsløsningen medfører, og – grunnleggende – fordi beboerne i borettslaget har større behov for flere ladeplasser i garasjene enn for oppgradert tilbud til eksisterende brukere»

Formuleringen av regelen jeg foreslår er hentet fra Lov om Boligbyggelag. Forslaget innebærer at vi frivillig velger å følge Lov om Boligbyggelag på et punkt hvor «vår egen» Lov om Borettslag er taus.

Styremedlem,
Tatiana Engnæs
14. februar 2016

Styrets innstilling (mot 1 stemme T. Engnæs):

Forslaget støttes ikke i den stand det står. Protokollen skal føres med sak, vedtak og eventuelle avstemninger. Dersom et medlem ønsker sine kommentarer inn i en spesiell sak kan man kreve protokolltilførsel. I saker hvor styret ikke er enstemmig kan man i protokollen angi hvem som stemte for og imot.

Forslag C**Åpen styreprotokoll**

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 8-3 «Styrets vedtak» utvides med et nytt underpunkt (4):

Andelseierne i Frydenlund borettslag skal ha innsyn i protokollen for enhver sak behandlet av styret med mindre:

- 1. Et samlet styre er enige om at opplysningene skal behandles som forretningsmessige forhold.*
- 2. Norsk lov eller borettslagets vedtekter forbyr utlevering av opplysningene.*

Begrunnelse:

Forrige generalforsamling vedtok 7. mai 2015 at beboere skal ha innsyn i styreprotokoll.

Mitt forslag innebærer kun at vedtaket fra i fjor tas inn i borettslagets vedtekter. Teksten er ordrett som vedtaket fra i fjor, med unntak av at «protokollen for en sak» er endret til «protokollen for enhver sak». Dette for å presisere at retten til innsyn også gjelder protokoller fra før 7. mai 2015.

Styret fikk i oktober 2015 henvendelse fra beboer om innsyn i saker som ble behandlet før 7. mai 2015. Styrets flertall avslo forespørselen om innsyn med følgende begrunnelse ført i protokoll fra styremøte 3. november 2015:

«Vedtak fra generalforsamling har ikke tilbakevirkende kraft men gjelder fra dato de er vedtatt. Vedtatt 3 mot 2 stemmer». Jeg tilhørte mindretallet på 2 stemmer og så ikke saklig grunn til å nekte innsyn i eldre protokoller.

Styremedlem,
Tatiana Engnæs
14. februar 2016

Styrets innstilling (mot 2 stemmer T. Engnæs og I. Folkesson)

Forslaget støttes ikke. Ingen forslag vedtatt på generalforsamling har tilbakevirkende kraft.

Forslag D

Opprusting av lekeplassene

Forslag til vedtak fra Lekeplasskomiteen:

Primærforslag: Lekeplassene i Frydenlund borettslag skal opprustes for inntil 800 000kr. Det skal avsettes minimum 200 000 kr årlig inntil opprustingen av lekeplassene er fullført, og det er en helhetlig sammenheng i uteområdene.

Bakgrunnen for forslaget – se neste side

Lekeplasskomiteen har siste halvår av 2015 innhentet tre forskjellige anbud fra lekeplass leverandørene Aktiv Lek, Klatrebarna og Trigonor. Vi bad om et grovt overslag og forslag til hvordan det kan se ut. Vi har valgt å dele inn områdene på følgende måte:

- Lekeplass 1 (liten) ved Dragonstien 12
- Lekeplass 2 (hovedlekeplass) ved Dragonstien 16
- Lekeplass 3 (Flaggstang plassen)
- Lekeplass 4 (utendørs styrkeapparat plass ved fotballbanen, Pionerstien/ Skansenstien.)
- Lekeplass 5,6,7 (små lekeplasser inne i småhus bebyggelsene)
- Lekeplass 8 ved Pionerstien 8

Slik komiteen har tenkt, er ønsket å forbedre lekeplassene 1,3,5,6,7. Mens Lekeplass 2 og 4 er områder vi ønsker å bygge opp fra bunn av. Vi har bedt om et variert innhold som skal favne alle barn i alderen 2 – 18 år, samtidig som vi har hatt fokus på at det skal være gode møteplasser med gode sittemuligheter, og kanskje mulighet for å lage mat på utendørs griller. Lekeplass 8 i svingen ved Pionerstien 8 ble rustet opp for kort tiden siden og er derfor ikke blitt tatt med i oppgraderingen.



Anbudene innebærer alt fra rivning, bortkjøring av avfall, og klargjøring av grunnen, prisene for nye apparater, montering og ferdigstilling. Anbudene varierer mellom 720 000kr til 770 000kr. Komiteen presiserer at ingenting er endelig ennå, og at dette er et forslag. Lekeplasskomiteen planlegger å søke om midler fra både Sparebanks- og Gjensidige-stiftelsen, men det er usikkert om midler vil bli bevilget.

Fra Lekeplasskomiteen 2015-2016:

Pia Fossum, Tommy Klemp, Pål Grønning Kraft, Ina H Folkesson, Tatiana Engnæs og Kirsten Laake

Styrets innstilling:

Forslaget støttes. Styret ser positivt på at alle lekeplassene oppgraderes og at det skal bli attraktivt både for barn og ungdom. Budsjetttramme på kr. 200.000 per år til alle plassene er oppgradert høres fornuftig ut, men styret forventer også at søknader om økonomisk støtte utenfra gjennomføres av komiteen.

Forslag E Mini-kolonihege

Forslag til generalforsamling 2016: Mini-kolonihege

Forslag til vedtak for perioden mai – oktober 2016:

Frydenlund borettslag ønsker å legge til rette for at beboere kan dyrke urter, grønnsaker og blomster i en mini-kolonihege i terrasser mellom Pionerstien 10 og 12.

Beboere som ønsker å delta skal betale en egenandel på 300 kr og delta på dugnad for å bygge dyrkningskasser i terrasser. Frø / planter og vanning er beboerne selv ansvarlig for. Borettslaget betaler resterende utgifter til materialer og jord. Utgiftene for borettslaget skal begrenses oppad til 6000 kroner.

Forslag for perioden 2017-2020, ikke til vedtak på generalforsamling 2016:

Hvis tilstrekkelig mange av beboerne er interessert foreslår vi å utvide tilbudet til to nye områder med mini-kolonihege. Vi ser for oss følgende områder for etablering:

- A. Mellom Pionerstien 10 og 12
- B. Mellom Dragonstien 16 og Ellingsrud kirke
- C. Ved fotballbanene nedenfor småhusene i Dragonstien 81-83
- D. Eventuelt andre områder beboere foreslår

Bakgrunn for forslaget

Fellesaktiviteter i utemiljøet i borettslaget vil kunne bidra til et enda bedre klima mellom beboere i ulike deler av borettslaget.

Beboere i punkthus har få muligheter til å dyrke utendørs, og flere har uttrykt ønske om dette. Hvis det etableres muligheter for dyrking i terrasser vil det kunne gi beboere fra alle boformer mulighet til å dyrke ute.

Vi foreslår en startkontingent på 300 kroner slik at de som deltar føler både ansvar og eierskap.

Vi foreslår en dugnad 23.-24. april for å bygge terrasser og etablere kolonihegeområdet.



Forslaget kommer fra miljøutvalget 2015-2016:

Irene Sandøy og Kirsten Laake

Styrets innstilling:

Forslaget støttes under forutsetning av at prosjektet blir driftet på privat basis av deltagerne og at borettslaget ikke påføres kostnader eller ansvar forbundet med fremtidig vedlikehold av anlegget.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Frydenlund Borettslag 2016

1. Mandat

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

2. Valgkomiteen 2016:

Komiteemedlem	Adresse	Telefon	E-postadresse
Gunnar Flaa	Pionerstien 1	99 55 05 71	gunnarflaa@yahoo.no
Kjell Henriksen	Pionerstien 10	99 79 10 15	kjellharryhenriksen@gmail.com
Mohamed Laajab	Pionerstien 1	97 14 50 13	mohamedlaajab@hotmail.com
Kirsten Laake	Dragonstien 33 B	97 68 21 26	k-laake@frisurf.no

Valgkomiteen har intervjuet alle styremedlemmene, besøkt styret samlet og kontaktet et titalls personer for å inspirere til arbeid som tillitsvalgt for borettslaget. Komiteen hadde seks møter i perioden 27.1.-13.3.2016. Kirsten Laake ble valgt som leder for valgkomiteen.

Valgkomiteens innstilling ble laget i to runder. Da innstillingen ble sendt OBOS 15.2.2016 var Ina H Folkesson innstilt som styreleder. Folkesson ble i etterkant nødt til å trekke seg fordi familien flytter til utlandet. Valgkomiteen trådte derfor sammen igjen 5.3.2016 for å innstille ny kandidat til styreleder vervet. Laake var ikke tilstede da valgkomiteen innstilte ny styrelederkandidat.

3. Innstilling til styreverv:

Følgende styremedlemmer er valgt for perioden 2015-2017, og er derfor ikke på valg:

Styremedlem	Øivind Bjørklund	Dragonstien 49
Styremedlem	Anita Evensløyken	Dragonstien 39
Styremedlem	Ina Hjortland Folkesson	Dragonstien 51 D flytter til utlandet august 2016

Styreleder gjennom mange år Tom Furuholt stiller ikke til gjenvalg. Ina H Folkesson trekker seg fra styrevervet når familien flytter til utlandet. Valgkomiteen har per 5. mars følgende innstilling:

A) Styreleder for 1 år:

Kirsten Laake Dragonstien 33B

B) Styremedlemmer for 2 år:

Tatiana Engnæs Dragonstien 33 C
Gunnar Flaa Pionerstien 1
Mohamed Laajab Pionerstien 1

C) Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år

Delegat: Styreleder i Frydenlund borettslag
Vararepresentant: Øivind Bjørklund, Dragonstien 49

D) Valgkomiteens betraktninger:

Valgkomiteen har lagt vekt på fornying og rekruttering av yngre representanter. En inkluderende holdning til ulike beboergrupper og åpenhet omkring styrearbeidet har blitt vektlagt under intervju av kandidatene. Innstillingen til styreverv innebærer et styre med en god kjønnsbalanse med tre kvinner og tre menn. Aldersspredningen kunne vært bedre: Det er for få styremedlemmer under 40 år, men to personer over 60 år og en småbarnsmor er representert. Når det gjelder kulturell bakgrunn er to av seks oppvokst i en annen kultur enn den norske. Representantene er skjevfordelt med hensyn på boformer med to fra punkthus og fire fra småhus. Det skyldes mangel på gode kandidater til styreverv, og vi oppfordrer de neste årenes valgkomiteer til å gjøre tiltak for nyrekruttering. Vi oppfordrer også til større grad av involvering av beboere i stryets arbeid i borettslaget, noe som gjenspeiles i våre opprinnelige forslag til komiteer og utvalg. Vi har arbeidet særlig aktivt for en godt sammensatt valgkomite.

4. Medlemmer til valgkomité for 1 år

Leif Tronslien Andressen	Dragonstien 101	92 49 85 56	Innkaller til første møte
Gunnar Aspen	Dragonstien 12A	93 25 21 67	
Pål Robert Engnæs	Dragonstien 33C	91 59 51 54	
Astrid Henriksen	Pionerstien 10	48 08 70 97	
Kjell Henriksen	Pionerstien 8	99 79 10 15	

5. Miljøutvalg for 1 år

Følgende personer er villige til å arbeide med utemiljø i borettslaget, jamfør mandat vedtatt i møte med styret 29.9.2015. Mandatet presiserer at utvalget skal arbeide med grøntområder, trafikk og uteplasser, men ikke nyinvesteringer i lekeplasser eller sosiale arrangementer.

Sonja Baltzersen	Dragonsien 97D	23 14 02 20	
Kirsten Laake	Dragonstien 33 B	97 68 21 26	k-laake@frisurf.no
Irene Sandøy	Pionerstien 12	97 65 86 30	

Valgkomiteen har også forslag til personer som ønsker å bidra med arbeidsinnsats og innspill i forbindelse med oppgradering av lekeplasser og lading av bil i borettslaget, dette er etter ønske fra styret utelatt fra innstillingen. I brev av 8.3.2016 ble det opplyst om at «det ikke var i samsvar med styret» å ha egne utvalg som arbeider med dette.

Ellingsrud, 16. mars 2016

Gunnar Flaa /s/ Mohamed Laajab /s/ Kjell Henriksen /s/ Kirsten Laake /s/

Orientering om borettslagets drift

STYRETS ARBEID (status per mars 2016)

Det har i perioden april 2015 til mars 2016 vært avholdt 14 ordinære styremøter. 195 saker har vært oppe til behandling. I tillegg kommer et større antall arbeidsmøter og byggemøter i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet for maling og overflatebehandling av alle våre 60 småhus/rekkehus, samt for øvrige rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter under utførelse og planlegging. Videre har det vært gjennomført flere befaringsrunder i fellesområder med fokus på HMS arbeidet (helse, miljø og sikkerhet) og utnyttelsen av eksisterende fellesområder/lokaler. Det har vært avholdt årlige samarbeidsmøter med oppgangs- og tuntillitsvalgte samt med Miljøutvalg og Valgkomite.

De faste styremøtene har vært lagt til første tirsdag i måneden, og i forkant av møtet har det vært åpent hus for beboere som har spørsmål om borettslaget.

I perioden april til november 2015 ble det utført et betydelig oppgraderingsarbeid på småhusene. Takstein ble høytrykkspylt og kontrollert, vegger og tilhørende deler til bygningene ble rengjort og malt med 2 strøk, en god del råttene panel ble byttet ut, isbord med toppbeslag ble satt opp og nye nedløpsrør fra takrennene ble montert. Arbeidet ble gjennomført av Malercompagniet AS og utført innenfor budsjett.

Ny oppgangsbelysning har i 2. halvår 2015 blitt montert i alle oppganger i både terrasseblokker og punkthus. Alle gamle og utdaterte taklamper har blitt erstattet med nye led-lamper med bevegelsessensorer, noe som gjør dem både driftssikre og energikonomiske.

Det har også blitt skiftet ut et antall defekte panelovner i enkelte inngangspartier og felleslokaler samt i vaskeriet i Dragonstien 14. Arbeidet har vært utført av borettslagets faste elektrikerkontakt, Tallberg AS.

Også i år har styret, daglig leder og vaktmester brukt mye tid på oppfølging og drift av ventilasjonsanleggene, spesielt i blokkene. Mange beboere lukker til tider igjen både ventilasjonsventiler på kjøkken og bad i tillegg til å stenge for luftinntakene i spaltene over vinduene.

Dette skaper både dårlig og fuktig inneluft i leilighetene med fare for å påføre bygget fuktskader, samt kan gi ubalanser i ventilasjonsanleggets drift for øvrige beboere i oppgangen. Styret anmoder alle andelseiere om å følge de regler om dette som jevnlig sendes ut som informasjon til beboerne.

Styret har det siste året også lagt ned et betydelig arbeid på HMS (helse, miljø og sikkerhet). Befarings- og kontrollrunder har vært gjennomført både utendørs og innendørs, og vaktmestertjenesten har foretatt sine oppsatte kontroll- og utbedringsrundene som er fast etablert.

Alle brannslukningsapparater hos beboere og i felleslokaler har vært gjenstand for lovpålagt 5-års kontroll. I tillegg har småhusene blitt utstyrt med et ekstra pulverapparat for å ha ett i hver etasje.

5 årskontrollen av pulverapparatene har blitt gjennomført av Laffens Drift & Vedlikehold AS som innehar de nødvendige sertifikater for en slik godkjenning.

Det har også i år vært satt ekstra fokus på ureglementert lagring av søppel og rot i kjellerganger og fellesboder.

Styret og daglig leder har begynt et planleggingsarbeid for å se på hva slags avfallssystemer som kan være aktuelt å vurdere i borettslaget fremover. Dagens system med søppelrom innendørs i blokkene er en lite heldig løsning både når det gjelder hygiene og luktproblematikk. Dialog rundt dette er opprettet med Renholdsetaten i Oslo. Så langt har også 3 spesialfirmaer som leverer løsninger for bl.a. nedgravde avfallsbrønner vært invitert til befaring og møter for å vurdere borettslagets behov og komme med tilbud på nye løsninger. Styret legger opp til, og planlegger for, at nye systemer for avfallshåndtering bør kunne innføres i 2017.

Som et ledd i borettslagets gode samarbeid med Renholdsetaten gjennomførte konsulenter derfra en «dør til dør aksjon» høsten 2015 der beboerne ble informert om kildesortering og avfallshåndtering.

I desember 2015 ble det gjennomført et større og vel planlagt arbeid med trefellinger i borettslaget. I samarbeid med Miljøutvalget, og i samråd gartnerselskapet Hageform AS, ble det felt til sammen et tyve-talls store trær som enten var vokst for tett innpå bygninger eller av forskjellige andre årsaker var skadet eller ansett for å utgjøre en fare for omgivelsene.

Borettslaget har en løpende vaktmesteravtale med Laffens Drift & Vedlikehold AS v/ Olaf Ruud.

Styret og daglig leder har en effektiv og direkte dialog med vaktmestertjenesten for å sikre at faste arbeidsoppgaver og vedlikeholdsarbeider blir utført på en rask og faglig god måte. Avviksmeldinger på feil og mangler som oppstår blir levert daglig leder på månedsbasis. Styret er av den oppfatning at borettslaget nyter godt av den erfaring, kompetanse og lokale kjennskap til bo-området som finnes hos Laffens Drift & Vedlikehold AS.

Det har også i inneværende periode lyktes oss å holde antall forsikringsskader, spesielt vannskader, nede på et relativt lavt nivå. Dog har det vært noen flere skadesaker i 2015-16 enn året før, primært vannlekkasjer oppdaget ifm. beboernes opp-pussing av bad og kjøkken.

Det arbeides derfor kontinuerlig bl.a. med å skifte ut gamle stoppekraner som et forebyggende tiltak mot dette.

Vi anmoder også beboerne om å følge opp på sine egne VVS installasjoner på kjøkken og bad samt vedlikeholde disse iht. gjeldende regler.

Borettslaget har en avtale med Hjem Kraft/Istad Kraft om fellesmåling av strøm for leilighetene i blokkbebyggelsen.

Dette er en type avtale som myndighetene ønsker å gjøre endringer på i tiden som kommer, da NVE (Norges Vassdrags og Elektrisitetsvesen) pålegger at alle norske husstander skal være koblet opp imot det som heter en individuell AVS måler. Dette vil medføre endringer i den måten borettslaget og beboerne kjøper strøm på per i dag. Eksakt hva dette innebærer for oss vil vi få nærmere informasjon om på et senere tidspunkt, men det antas at en slik omlegging med utfasing av nåværende avtale om fellesinnkjøp av strøm i vårt bo-område i Oslo nord/øst vil måtte gjøres i løpet av 2017.

I 2. kvartal 2015 ble det nødvendig å foreta et større reparasjonsarbeid på gulvbelegget i garasjen Dragonstien 97/103, øvre plan. Dette medførte at alle kjøretøyer måtte ut av denne garasjen under den to-ukersperioden arbeidet pågikk. Arbeidet ble utført av spesialfirmaet Consolvo/Protector. I etterkant fikk de øvrige garasjeanleggene sin årlige vask som ble gjennomført av vaktmestertjenesten.

For renhold og trappevask i blokker og fellesområder har borettslaget en avtale med Økonomiske Løsninger AS. Styret legger til grunn at denne avtalen fremstår som god både når det gjelder pris og levert kvalitet. Årlig boning i alle trappeopp ganger inngår i avtalen (gjennomføres normalt i juni), det samme gjør gulvmatte-service i inngangspartiet.

Borettslaget har en løpende avtale med Anticimex om skadedyrkontroll. Avtalen sikrer forebyggende inspeksjoner og kontroller samt utplassering av ca. 20 stk. smånagerfeller. Vi minner i denne sammenheng om at mating av fugler og utlegging av matrester på grøntområdet ikke er tillatt da dette tiltrekker seg skadedyr.

Styret har i denne perioden arbeidet mye med kartlegging av muligheter for lading av el-biler.

I samarbeid med vårt elektrikerfirma Tallberg AS og leverandøren Salto av teknisk utstyr til ladeplasser har det vært avholdt flere møter og befaringer for å vurdere hvordan eksisterende ladeplasser kan utnyttes bedre, hva som finnes av strømtilgang for evt. utvidelse av flere plasser og hvilke betalingssystemer som kan innføres for betaling av strøm for de enkelte brukere.

Snøbrøytingen av borettslagets gangveier har vært utført av firmaet Proton/BV-gruppen. De kommunalt eide gjennomgangsveiene (dvs. Dragonstien og Pionerstien) brøytes av kommunen. Vaktmestertjenesten Laffens Drift og Vedlikehold AS står for håndmåking av trapper, garasjetilkomster, snørydding ved inngangspartiene samt strøing/grusing på våre gangveier.

Nåværende avtale med Proton/BV-gruppen utløper våren 2016, og styret og daglig leder arbeider i skrivende stund med vurderinger av kvaliteten på nåværende brøyting og hvordan dette ønskes utført og kontraktfestet for neste vintersesong.

I garasjeanleggene i Dragonstien 14 + 103/97 (begge plan) finnes et video-overvåkningssystem levert av Vision Security. Dette oppbevarer og håndterer data som tilfredsstiller gjeldende regler iht. data- og personvernlover. Opptaksenheten i Dragonstien 14 har i denne perioden blitt oppgradert og byttet ut grunnet teknisk svikt, det samme har et par kameraer som ikke lenger fungerte.

Borettslaget har en løpende avtale med trafikk- og vakselskapet Smart Security som gjelder kontroll og oppfølging av all bilkjøring og parkering på vår eiendom. Alle beboere oppfordres til å sette seg godt inn i gjeldende og vedtatte husordensregler på dette området. Det registreres dessverre svært ofte både feilparkeringer og kjøring i alt for høy hastighet på gangveiene og inne i garasjeanleggene, noe som er til både stor fare og sjenanse for mange beboere.

På dagsorden i styret står også et punkt som gjelder utnyttelse og fremtidig bruk av flere felleslokaler, primært i punkthusene. Her er det muligheter for å tilrettelegge lokaler til et praktisk bruk for beboerne utover rene lagerplasser som mye benyttes til i dag.

Styret og daglig leder arbeider fortløpende med å påse at det finnes oppgang- og tuntillitsvalgte personer i alle oppganger og på alle småhus-tun. Dette for å sikre at det er en valgt representant som til en hver tid skal kunne være et bindeledd mellom oppgang/tun og styret. Det avholdes normalt ett fellesmøte pr. år med alle tillitsvalgte og styret, i år lagt til medio april.

Årets Rusken aksjon er i skrivende stund planlagt til slutten av april. Planlegging for praktisk gjennomføring skal gjøres i samarbeid med vaktmestertjenesten, og nærmere detaljer om tidspunkt og hvordan årets Rusken skal gjennomføres blir gitt til alle beboere i form av detaljert rundskriv.

Etter siste års generalforsamling ble det opprettet en egen lekeplasskomitè som har arbeidet med forslag og ideer til oppgradering av borettslagets lekeplasser. Forslag til dette blir fremmet på generalforsamlingen 21. april 2016.

Eget møte og forhandlinger med Get om TV- og bredbåndleveranser til borettslaget har vært gjennomført vinteren 2016 for å sikre en best mulig avtale for kabelleveranse for dette i tiden som kommer.

Borettslagets hjemmeside har den siste tiden ikke vært mulig å oppdatere eller videreutvikle da den tekniske plattformen som benyttes har gått ut på dato. Styret arbeider derfor med etablering av en ny hjemmeside, og har inngått et utviklingssamarbeid med et leverandørfirma for produksjon og nødvendig assistanse til dette. Vi legger opp til at en ny hjemmeside vil kunne lanseres i løpet av kort tid.

Av andre større vedlikeholdsprosjekter som styret og daglig leder arbeider med planlegging/vurdering av kan bl.a. nevnes behov for utskifting av leilighets-inngangsdører, rehabilitering av fasader på blokker, vann- og avløpsproblematikk/baderomsrehabilitering, alder og standard på de mange tekniske installasjoner borettslaget har samt utvikling og vedlikehold av utemiljø/grøntområdet.

Styret og borettslagets daglig leder har også i inneværende periode måtte bruke mye tid og ressurser på å håndtere forskjellige former for beboersaker. Nabotvister, feilparkeringer, hensetting av søppel og avfall på fellesområder etc. er blant saker som krever mye tid og som også i flere tilfeller påfører borettslaget ekstra kostnader. Styret anmoder alle beboere om å sette seg inn i borettslagets husordensregler samt følge opp og etterleve disse slik at vi får et best mulig bomiljø som alle kan trives i. Husordensreglene er i sin helhet trykket inn på de siste sidene i dette heftet.

Frydenlund Borettslag
Mars 2016
Tom Furuholt
Styreleder

Styret

Styret har kontor i Dragonstien 99 med kontortid for beboerne første tirsdag i måned mellom kl. 18.30 og 19.30. Beboerbesøk og saksspørsmål skal meldes inn på forhånd for å sikre et effektivt møte.

Styrets e-postadresse er: styret.frydenlund@borettslag.net Post og meldinger kan også leveres i styrets postkasse utenfor kontoret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Daglig leder

Siden 2010 har borettslaget hatt ansatt en daglig leder for å følge opp driftsmessige arbeider og de mange saker som styret til en hver tid arbeider med innen rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter.

Følgende konkrete arbeidsoppgaver er også tillagt daglig leder:

- Henting og åpning av borettslagets post. Sortering og formidling til styrets medlemmer/leder. Arkivering etter gjeldende rutiner. Ved tilbakemelding fra styret om hvilke saker som skal tas opp på styremøte, innhente nødvendige grunnlagsdata. Ajourholde borettslagets datasystem (andelshavere, dyr, utleierom, parkerings- og garasjeplasser). Sørge for at alle lister/avtaler oppdateres.
- Har ansvaret for besvaring/oppfølging av henvendelser fra beboere. Om nødvendig i samarbeid med styreleder.
- Skal forberede alle styremøter/generalforsamlinger, og på bakgrunn av innkomne meldinger fra beboere og styret v/leder, sette opp saksliste med innkalling. Innkallingen sendes alle styremedlemmer samt OBOS.
- Som styrets sekretær deltar daglig leder i styremøter og har ansvar for iverksettelse og oppfølging av styrevedtak og saksforberedelser for styremøter og generalforsamling. Styreprotokoll sendes styrets medlemmer og OBOS.
- Skal etter vedtak i styret ha oppfølging av prosjekter, tilbudsinnhenting og kontraktsforhandlinger.
- Daglig leder deltar på regnskapsmøter, budsjettmøter, generalforsamlinger eller møter som styret anser nødvendig.
- Daglig leder skal ha løpende kontakt med vaktmester og OBOS.
- Daglig leder skal i samarbeid med styrets leder holde styret orientert om borettslagets økonomi.
- Daglig leder er ansvarlig for gjennomføringen av HMS tiltak i borettslaget.

Daglig leder er å treffe (man-fre 08.00 – 16.00) på tlf. 90 10 30 61 og på e-post:

styret.frydenlund@borettslag.net

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har en avtale om vaktmestertjenester med Laffens Drift og Vedlikehold AS. Vaktmestertjenesten har som oppgave å ivareta bl.a. følgende arbeidsområder: Overordnet ettersyn og kontroll av bygningsmassen og alle tekniske installasjoner forbundet med disse. Uteområdene og grøntanleggene tilhørende borettslaget. Innkjøp og rekvirering av nødvendige håndverkere for vedlikehold og skadeutbedringer. Detaljert arbeidsbeskrivelse finnes på borettslagets hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til styret. Beboere som rekvirerer vaktmestertjenesten selv uten avtale med styret/daglig leder må påregne å betale for tjenesten selv. Vaktmester har kontor i Dragonstien 12, og kan kontaktes på tlf. 91 87 08 72 eller e-post: post@laffens.no Vaktmestertjenesten har normal arbeidstid man-fre 08.00 – 16.00, men kan være tilgjengelig til andre tider dersom akutte problemer skulle oppstå.

Parkering og vakselskap

Borettslaget har avtale med parkering og vakselskapet Smart Security når det gjelder kontroll og oppfølging av bilkjøring, parkeringsregler, stopp for av- og pålessing, nødvendig skilting i området etc., samt at dette foregår iht. våre husordensregler og vedtekter. Alle henvendelser og forespørsler rundt disse spørsmål rettes direkte til Smart Security, tlf. 22 10 18 05 (døgntåpen servicetelefon alle dager). Se også praktiske informasjoner på skilt i borettslaget og på deres hjemmeside: www.smartsecurity.no.

Parkeringsplasser

I borettslaget er det 34 utendørs parkeringsplasser for personbiler som leies ut etter ventelister. Dette koster p. t. kr 170,- pr. måned. I tillegg kommer det et depositum som innbetales ved kontraktsinngåelse på kr 500,- samt et gebyr for administrasjonskostnader som betales til OBOS. Dersom du ønsker å stå på venteliste for å få plass, ta kontakt med daglig leder.

Nøkler/skilt

Systemnøkler, navneskilt for ringetablå til callinganlegget og skilt til postkasse bestilles hos Laffens Drift og Vedlikehold AS. På postkasseskilt skal alle husstandsmedlemmer påføres. Postkasseskilt og navneskilt til ringetablå leveres kostnadsfritt til beboeren.

Vaskeri

Borettslaget har 6 fellesvaskerier. Reservering av vasketid gjøres på oppsatte tavler med egen lås som utstedes hos vaktmester. Vaskeriets åpningstider er mandag til fredag fra kl 08.00 til 20.00 og på lørdager fra kl 08.00-17.00. Utenom denne tiden vil strømmen være avslått med tidsur. Vaskeriet er stengt på søndager og helligdager. Kort og oppladning av disse kan fås kjøpt hos vaktmester og i Kulturkjelleren i kirken.

Kulturkjelleren har følgende åpningstider:

Mandag Stengt

Tirsdag, onsdag og fredag kl 11.00 – 17.00

Torsdag kl 17.00 – 19.00

Lørdag kl 11.00 – 14.00

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske løsninger AS om vask av trappeoppganger og fellesarealer. Ordningen er i tråd med generalforsamlingsvedtak for 2004. Kostnadene føres i eget regnskap og belastes den enkelte andelseier som egen post på blankettene for felleskostnader.

Borettslaget har også inngått avtale om vask av diverse fellesområder som toaletter ved vaskeriene, vinduer i felleslokaler og kursrom.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10303. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Borettslagets småhus er utstyrt med 2 pulverapparater. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret eller daglig leder.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale med Hjem Kraft AS om fellesmåling av strøm.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til Hjem Kraft AS på telefon 71 21 35 00 eller internett (www.hjemkraft.no). Alle spørsmål vedrørende strøm skal rettes til Hjem Kraft AS.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 Utvendig vask og maling av alle 60 småhusene. Herunder rengjøring og sjekk av takstein, utskifting av råttent panel, toppbeslag på isbord og nye nedløpsrør fra takrenner.

Ny oppgangsbelysning i alle blokk- og punkthusoppganger.

Større reparasjon av garasjedekket Dragonstien 97 / 103 øvre plan.

Oppmaling av alle sykkeluteboder.

Felling av store trær på utsatte steder inntil bygninger.

2014 Vindusutskifting Del 2 gjennomført (Dragonstien 12-14-16 samt småhusene 27-93). Oppfølging av nærmere 60 boliger med feil påkobling til ventilasjonsanleggene samt større reparasjonsarbeider på driftsanlegget i Dragonstien 14B. 99, 103ABC samt Pionerstien 1, 8 og 10.

Fortsatt utskifting av et betydelig antall stoppekraner for å hindre vannlekkasjer.

Kontroll og oppgradering av alle koblingsstasjoner for TV- og bredbåndssignaler fra Get.

Felling av store trær på utsatte steder inntil bygninger

2013 Vindusutskifting del 1 gjennomført (Dragonstien 97-99-101 og Pionerstien 1-8-10-12)

Kanalrens og kontroll av ventilasjonsanlegget gjennomført i alle boliger

Fortsatt utskifting av et større antall stoppekraner for å hindre vannlekkasjer.

Felling/beskjæring av store trær på utsatte steder inntil bygninger.

Ny garasjeport i Dragonstien 97 og ny vaskesentrifuge i vaskeriet i Pionerstien 10.

2012 Utskifting til nye heiser i alle 6 punkthusene.

Nye varmtvannsberedere for Dragonstien 97 ABCD.

Felling av store trær på utsatte steder inntil bygninger.

Fortsatt utskifting av et større antall stoppekraner for å forhindre vannlekkasjer.

Oppstart av prosjektarbeidet for Nye Vinduer i borettslaget.

- 2011 Større reparasjonsarbeid av garasjedekke i Dragonstien 97/103.
Oppgradering av video-overvåkingsystem i garasjeanleggene.
Nytt ventilasjonsanlegg i Dragonstien 101.
Utskiftning av større antall gamle stoppekraner for å hindre fremtidige vannlekkasjer.
Etablering av fartsdumper og en ekstra parkeringslomme.
Utbedrings- og sikringsarbeid på lekeplassene.
- 2010 Montering av nye og ekstra lufteventiler på loftsgavler i småhusene.
Skifting av alle inngangsdører (ytterdørene) i terrasseblokker og punkthus.
Opp-pussing og maling av gang- og boddører, trapperekker, sikringsskap, postkasser etc. i terrasseblokker og punkthus.

HUSORDENSREGLER FOR FRYDENLUND BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 8.11.1983, med endring 20.5.2000, 16.10.2000, 15.5.2003, 1.6.2004, 10.5.2005 og 15.9.2009
Sist endret på generalforsamling 7.5.2015

1. INNLEDNING – HVORFOR ORDENSREGLER?

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde hatt sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal kunne fungere som gode naboer.

I et borettslag er vi alle likeverdige – enten vi bor i 2-roms eller 5-roms leilighet, i blokk eller i småhus.

Et borettslag er imidlertid ikke mer et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv enn samfunnet som omgir oss. I likhet med samfunnet for øvrig må vi ha visse leveregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler, som er vedtatt av borettslagets generalforsamling.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle borettslavere, og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem. De er nærmest å regne som borettslagets interne lover. Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av en lov. Det er det heller ikke når det gjelder husordensregler. Her må vi vurdere ut fra hovedintensjonen – å legge forholdene til rette for det best mulige bomiljø – selv om det enkelte tilfelle ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene. Med andre ord: **Vi må bruke sunn fornuft!**

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet samt godt naboskap. Det er i disse husordensreglene lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet innen de enkelte hus og innen borettslaget som helhet er søkt bevart. Hver enkelt av beboerne må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av leieforholdet. Eieren av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Eventuelle forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser, må behandles på vanlig måte og vedtas av generalforsamlingen.

2. BOLIGEN/LEILIGHETEN MÅ BRUKES SLIK AT MAN IKKE SJENERER ANDRE

Stereoanlegg, radio, TV og video må ikke ha slik lydstyrke at naboene blir forstyrret. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter.

Snekring, hamring o.l. samt bruk av elektrisk drill må ikke finne sted før kl. 0800 og ikke etter kl. 2000 på vanlige hverdager – dog ikke etter kl. 1800 på lørdager eller dager før høytids-/helligdager. På søn- og helligdager må slik virksomhet ikke finne sted.

Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl. 2300 og 0700.

Dersom man planlegger en festlig tilstelning (i leiligheten) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, må de nærmeste naboer (over, under og på sidene) varsles om dette på forhånd.

3. RENHOLD AV OPPGANGEN – BLOKKENE

Gulvene i oppgangen - inklusive trappene, rekkverket, sikringsskap, dører, vinduer m.m. vaskes av eksternt rengjøringsfirma.

Tak og vegger i oppgangen vaskes bare etter nærmere orientering fra borettslagets styre eller blokktilitsvalgt, og da som fellesinnsats.

Det er ikke tillatt å hensette ski, kjelke, sykkel, sko, støvler o.l. i oppgangen eller utenfor inngangsdøren til leiligheten.

4. VASKERIENE

Det er utarbeidet regler for bruken av vaskeriene. Disse er oppslått i vaskeriene og må følges av alle beboere. Spesielt må instruksjonen for bruk av maskinene følges nøye.

5. TØRKing/BANKING/LUFTING AV TØY

Det er bare tillatt å henge ut vasketøy til tørk, banking av tepper o.l. på vanlige hverdager.

Lørdager og dager før høytids-/helligdager bare til kl. 1800. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

Bruk av de oppsatte bankestativene, må bare finne sted på hverdager mellom kl. 0800 og 2000.

Lørdager og dager før høytidsdager mellom kl. 0800 og 1800.

Tørkestativene må ikke plasseres slik at de sjenerer naboene eller gjenboerne.

6. BEPLANTNING BLOKKTERRASSEN

I blokkbebyggelsen skal beplantning i blomsterkummer og på bakkeplan gjøres slik at ingen andre sjeneres av vekstene. Planter må ikke være så store eller kraftige at røtter kan skade blomsterkummen eller at grender kan gjøre skade på bygningen. Ingen planter må gå ut over eget området verken i høyde eller bredde. Det må utvises varsomhet med vann på terrassegulvet, spesielt inn mot husvegg. Snø, is, løv etc. må fjernes slik at det ikke oppstår vannskade eller tetting av avløpsrør. Det er forbudt å bruke salt e.l. til smelting av is eller snø på terrassegulvet. I småhus/rekkehus må det påsees at trær, busker og blomster ikke blir plantet slik at de vokser inn til husvegger og treverk. Dette kan medføre bygningsmessige skader og hindre fremtidig vedlikehold og kontroll av bygningene.

7. UTELYS I BLOKKENE

Utelysset utenfor inngangspartiene i blokkene skal bare være tent når det er behov for det.

8. LÅSING AV YTTERDØR I BLOKKENE

Ytterdører og boddører skal alltid være låst.

9. SØPPEL OG ANNET AVFALL

Søppelsjaktene/søppelkassene er beregnet på husholdningsavfall, og må ikke overfylles.

Det må ikke settes søppel ved siden av kassene.

Alt søppel må pakkes forsvarlig. Glasskår eller spisse gjenstander må ikke legges i sjaktene/sekkene. Hageavfall skal ikke legges i søppelsekkene.

10. TILLITSVALGTE

Det skal velges en tillitsvalgt for hver oppgang i blokkene og for hver seksjon av rekkehusene.

Den tillitsvalgte forestår påfølgende års valg av tillitsvalgt. Se spesiell instruks for tillitsvalgte.

11. FELLESANTENNEANLEGGET

Til fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er spesielt beregnet på dette anlegget. Private antenner godkjennes ikke montert uten styrets samtykke. Til hver leilighet følger to tilkoplingskabler til hhv. radio og fjernsyn. Disse må ikke fjernes ved fraflytting.

12. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

Grøntanlegg, som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om. Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerde eller annet stengsel. Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å opprettholde orden og renhold rundt kassene. Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken til foring av dyr eller fugler. Ballspill og ishockey skal bare foregå på ballplassene. De øvrige fellesarealene skal bare brukes til vanlig lek.

13. DUGNAD PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

Borettslagets styre gis fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets eiendom.

14. BILKJØRING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE

Bilkjøring på stikkveiene til blokkene og småhusene er i prinsippet bare tillatt i spesielle tilfeller, og da med meget sakte fart.

15. PARKERING

De fleste leiligheter i borettslaget er tildelt en garasje plass. Eventuelle ytterligere biler i familien må parkeres på offentlig vei, eller man kan leie parkeringsplass. I garasjeanleggene er det strengt forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank. Det er heller ikke tillatt å reparere eller vaske bil i garasjeanleggene.

Borettslaget har parkeringsplasser for biler, el-biler, moped/motorsykler til utleie.

Garasjene er utstyrt med automatisk portåpner-/lukker. Alle plikter å stanse umiddelbart etter ut/innkjørsel for derved å forvise seg om at ikke uvedkommende får adgang til garasjene.

16. GJESTEPARKERING

Gjesteparkeringen kan benyttes av gjester i Frydenlund borettslag inntil 3 døgn.

Tidsbegrensningen på maksimalt 3 døgn gjelder både for kortere og lengre parkering innenfor denne perioden. Med gjestende biler menes kjøretøyer som med registreringsadresse utenfor borettslaget.

Beboere i borettslaget kan parkere i tidsperioden kl. 0600 – 1800.

Utenom denne tiden kan beboere parkere i 20 minutter.

Overtredelse medfører kontrollavgift, og evt. borttauing etter 3. kontrollavgift.

Uregistrerte kjøretøyer, tilhengere og annet hensatt utstyr vil umiddelbart bli tauet bort/fjernet for eiers regning.

17. BORETTSLAGETS OMRÅDE

Parkering og kjøring inne i borettslagets område tillates kun i forbindelse med av- og pålessing.

Ved forlatt kjøretøy utover 20 minutter kan kontrollavgift bli utstedt.

Parkering forbudt på boligområdets grøntanlegg.

Overtredelse vil medføre kontrollavgift.

Parkering som hindrer fremkommelighet for utrykningskjøretøyer eller hindrer snøbrøyting vil bli borttauet.

All kjøring og parkering på borettslagets område foregår på eget ansvar.

18. HUND OG KATT

Det er tillatt å ha hund eller katt i borettslaget.

Dyreholdserklæring skal undertegnes og forelegges styret for godkjenning, før dyret anskaffes.

Godkjenningen gjelder kun for det dyret det er søkt for. Ved nyanskaffelse må ny erklæring innleveres.

Det er ulovlig å anskaffe eller passe kamphunder eller andre raser eller arter som er ulovlige i Norge i henhold til Landbruksdepartementets regler.

Hvis det er tvil om rase, skal hundeeier fremvise sin hund for myndighetsperson som styret utpeker, hvor stamtavle/registreringsbevis skal godkjennes.

Ulovligte dyr skal fjernes innen 1 – en uke.

Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett i borettslaget.

Hund/katt på besøk/pass inntil to måneder skal meldes til styret. Besøk utover 2 – to måneder skal behandles som fastboende og må søkes på lik linje med andre hundeeiere.

Andelseier er ansvarlig for at dyreholdserklæringen blir fulgt i besøksperioden og at rase er godkjent. Alle punkter i dyreholdserklæringen anses som en del av husordensreglementet.

19. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden.

Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/sette opp vegger o.l.) skal godkjennes av borettslagets styre før forandringsarbeidet igangsettes.

20. GRILLING I FRILUFT

Grilling må utføres på en måte som ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc.). Faren for brann i forbindelse med grilling bes det spesielt tas hensyn til.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på terrasse/balkong. Gass eller el-grill kan benyttes.

I henhold til brannforskriftene skal ikke gassbeholderen lagres i kjeller eller på loft.

21. VAKTMESTERORDNINGEN

Borettslaget har avtale med ekstern vaktmestertjeneste.

22. SANITÆRANLEGGENE/VENTILASJONSANLEGGENE

I klosettet må det bare brukes klosettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene. Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosettet.

Alle må vite hvor vannstoppkranen for leiligheten befinner seg. (Kan påvises av vaktmesteren.)

23. VANNING

Oslo kommune har bestemmelser for vanning med slange av hager, plener, blomsterbed, lekeplasser o.l. i tidsrommet 1. mai – 1. september.

I blokkene skal vannet være tilkoplek fra vår til høst slik at alle får anledning til å vanne. Alle plikter å rette seg etter vanningsrestriksjonene. Vanning med slange er bare tillatt i tidsrommet 1. mai – 1. september mellom kl. 2100 og 2400 etter følgende datoordning:

På datoer med ulike tall for hus med ulike gate/veinumre.

På datoer med like tall for hus med like gate/veinumre.

24. FRAMLEIE AV LEILIGHETEN

Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig overfor borettslagets styre om forhold i leiligheten.

25. HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

26. OPPRYKKSREGLER FOR LEDIGMELDTE LEILIGHETER

Ansiennitet for opprykk til ledigmeldt leilighet regnes fra innflyttingsdatoen. De beboere som flyttet inn da borettslaget var nytt har lik ansiennitet, regnet fra 1. juli 1982. Ved lik ansiennitet blant søkerne til ledigmeldt leilighet, foretas loddtrekning. Hvis ledigmeldt leilighet ikke blir solgt til noen av borettslagets andelseiere eller hussøkende medlemmer i OBOS, har barn av andelseiere forkjøpsrett dersom barnet er over 18 år. Foreldrenes ansiennitet i borettslaget legges til grunn. Ved lik ansiennitet, foretas loddtrekning.

27. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser som er en del av leiekontrakten.

28. LEIEKONTRAKTEN

Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie.

29. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

DYREHOLDSERKLÆRING

Navn: _____

Adresse: _____

Leil.nr.: _____

ANDELSEIEREN GIS RETT TIL Å HOLDE 1 – EN HUND/KATT

HUNDEN/KATTEN ER EN: _____ (rase),

OG BLE ANSKAFFET DEN: _____

ANDELSEIEREN FORPLIKTER SEG HERVED TIL Å OVERHOLDE FØLGENDE REGLER:

1. Hunden/katten skal ALLTID holdes i bånd innenfor borettslagets område.
2. Hunder SKAL alltid luftes av en ansvarlig person som har kontroll over den.
Hunden SKAL tas med til et egnet luftested – og IKKE luftes nær lekeplasser, sandkasser eller beplantede områder. Hunden MÅ ikke etterlates alene i leiligheten hvis den bjeffer/uler eller er til sjenanse for naboene.
HUSK: Det medfører et stort ansvar å være hundeeier.
Katten skal ikke luftes rundt blomster og busker da disse gjerne blir ødelagt.
Heller ikke i barnas sandkasse – barn spiser gjerne sand. Det anbefales kasse inne.
3. Vis hensyn – ikke alle mennesker liker hunder og katter – noen er redde, andre er allergiske.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at min hund/katt sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en rimelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget f.eks. på dører, karmer, skade på blomster, planter og grøntanlegg o.a.
6. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tide finner det nødvendig å foreta.

Dyreholdserklæringen skal utstedes i 2 – to eksemplarer, ett for andelseier og ett for styret.

Oslo, _____
underskrift