Til andelseierne i Frydenlund Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Tirsdag, 23. mai 2017 kl. 18:00 i Ellingsrud Kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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:

Tirsdag, 23. mai 2017 kl. 18:00 i Ellingsrud Kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016
- **A)** Årsberetning og regnskap for 2016
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
- **A)** Styret
- **B)** Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Innkommet forslag fra Leif Holmen, DS-14C – Vedtektsendring 8.1 (4), (5).
- **B)** Innkommet forslag fra Nina Narten, DS-97A – Bedre belysning av gangveiene.
- **C)** Innkommet forslag fra Elisabeth Hamnøy, PS-12.
  1) Renovering av alle balkonger/terrasser med feil helling
  2) Maling av veggene, alle etasjer
  3) Skifte av takplatene i punkthusene.
- **D)** Innkommet forslag fra 9 andelseiere angående erstatningskrav overfor tidligere styreleder Kirsten Laake.
  Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 1 år
- **B)** Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- **C)** Valg av 1 styremedlem for 1 år
- **D)** Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- **E)** Valg av valgkomité for 1 år
- **F)** Valg av miljøutvalg for 1 år

Oslo, 21. mars 2017
Styret i Frydenlund Borettslag

Jostein Halle /s/ Mohamed Laajab /s/ Gunnar Aspen /s/
Anka Bråten /s/ Gunnar Flaa /s/ Leif Holmen /s/ Knut Skyberg /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

På den ordinære generalforsamlingen som ble avholdt 21.4.2016 ble følgende valgt:

Leder	Kirsten Laake, Dragonstien 33 B
Styremedlemmer:	
	Pia Morønning Fossum, Dragonstien 12 B
	Mohamed Laajab, Pionerstien 1

Øyvind Bjørklund, (trakk seg som styremedlem 15.6.2016)
Tatiana Engnæs (trakk seg som styremedlem 10.7.2016)
Anita Evensløkken,(trakk seg som styremedlem 1.8.2016)

Siden den ekstraordinære generalforsamling som ble avholdt 31.08.2016 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jostein Halle	Dragonstien 103 A
Nestleder	Mohamed Laajab	Pionerstien 1
Styremedlem	Gunnar Aspen	Dragonstien 12 A
Styremedlem	Anka Bråten	Dragonstien 51 D
Styremedlem	Gunnar Flaa	Pionerstien 1
Styremedlem	Leif Holmen	Hedalsveien 176
Styremedlem	Knut Skyberg	Dragonstien 57 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Kirsten Laake	Dragonstien 33 B
Varadelegert	
Øivind Bjørklund	Dragonstien 49

Valgkomiteen

Leif Tronslien Andressen	Dragonstien 101
Pål-Robert Engnæs	Dragonstien 33 C
Astrid Kristine Henriksen	Pionerstien 10
Kjell Henriksen	Pionerstien 8

Miljøutvalget

Sonja Baltzersen	Dragonstien 97 D
Kirsten Laake	Dragonstien 33 B
Irene Sandøy	Pionerstien 12

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Frydenlund Borettslag
Borettslaget består av 346 andelsleiligheter.
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 (borett), 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 daglig leder i 100 % stilling og 1 kontor ansatt på timer. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2016.

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 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 16 407 369.
Dette er kr 27 369 høyere enn budsjettert og skyldes blant annet andre inntekter.
Av andre inntekter kan nevnes utleieinntekter til barnehage og automatpenger, se også note 3 i regnskapet.

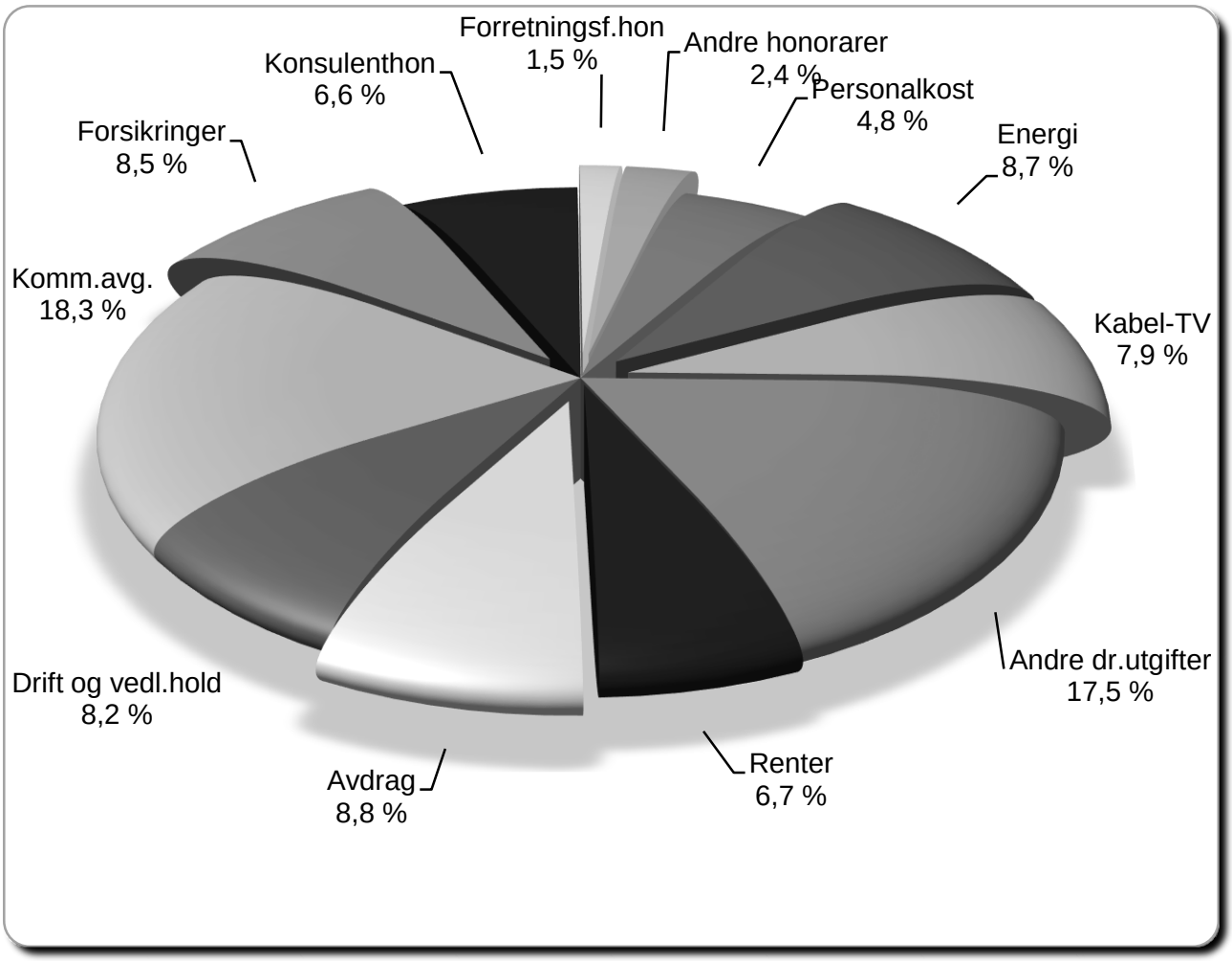
Kostnader
Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 12 007 351.
Dette er kr 2 963 649 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat på kr 3 487 293 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 6 469 863 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2016.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 000 000 til vedlikehold som blant annet omfatter forprosjekt av terrasse/balkong og fasade i blokk bebyggelsen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader
I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring
Forsikringspremien for 2017 er redusert med kr 101 008.
Premieendringen er indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenlund Borettslag.

Lån
Frydenlund Borettslag har to lån i Eika BoligKreditt AS.
Begge lånene har en flytende rente på 2,10% pr 31.12.16.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)
Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % fra 1.1.2017.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene, påbygg, lokalleie og parkering på 3% fra 1.2.2017.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 21.3.2017
Styret i Frydenlund Borettslag

Jostein Halle /s/ Mohamed Laajab /s/ Gunnar Aspen /s/

Anka Bråten /s/ Gunnar Flaa /s/ Leif Holmen /s/ Knut Skyberg /s/

Til Generalforsamlingen i Frydenlund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Frydenlund Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 487 293. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. mars 2017
PricewaterhouseCoopers AS

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 438 900**	**8 051 939**	**4 438 900**	**6 469 863**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 487 293	-2 490 712	320 000	-692 200
Tilbakeføring av avskrivning	15	16 155	12 451	0	12 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-222 253	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 249 737	-1 133 848	-1 150 000	-1 157 000
Red. annen langs. gjeld		-495	-1 430	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 030 963**	**-3 613 039**	**-830 000**	**-1 837 200**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 469 863**	**4 438 900**	**3 608 900**	**4 632 662**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 056 465	5 175 454
Kortsiktig gjeld	-1 586 602	-736 554
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**6 469 863**	**4 438 900**

437 - FRYDENLUND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 283 334	15 779 144	16 290 000	16 788 000
Andre inntekter	3	124 035	116 346	90 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 407 369**	**15 895 490**	**16 380 000**	**16 888 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-687 579	-653 992	-672 000	-740 000
Styrehonorar	5	-266 000	-259 948	-266 000	-266 000
Avskrivninger	15	-16 155	-12 451	0	-12 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-14 125	-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-213 205	-209 025	-213 000	-219 000
Konsulenthonorar	7	-933 147	-30 276	-100 000	-450 000
Kontingenter		-69 200	-86 500	-87 000	-69 200
Drift og vedlikehold	8	-1 166 788	-7 234 929	-4 600 000	-6 000 000
Forsikringer		-1 200 554	-1 280 468	-1 200 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-2 594 386	-2 561 618	-2 594 000	-2 595 000
Energi/fyring		-1 236 492	-1 262 351	-1 500 000	-1 500 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 125 991	-1 094 592	-1 128 000	-1 168 000
Andre driftskostnader	10	-2 485 729	-2 600 242	-2 600 000	-2 600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 007 351**	**-17 300 515**	**-14 971 000**	**-16 733 200**
DRIFTSRESULTAT		**4 400 018**	**-1 405 025**	**1 409 000**	**154 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 276	116 289	0	0
Finanskostnader	12	-946 002	-1 201 976	-1 089 000	-847 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-912 726**	**-1 085 687**	**-1 089 000**	**-847 000**
ÅRSRESULTAT		**3 487 293**	**-2 490 712**	**320 000**	**-692 200**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	3 487 293

BALANSE

	Note	2016	2015
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	251 131	45 033
SUM ANLEGGSMIDLER		**114 839 089**	**114 632 991**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 991	7 130
Kortsiktige fordringer	16	291 699	0
Energiavregning	17	608 118	162 022
Driftskonto OBOS-banken		2 989 163	1 150 925
Driftskonto OBOS-banken II		5 652	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 839	22 347
Sparekonto OBOS-banken		4 125 003	3 995 051
SUM OMLØPSMIDLER		**8 056 465**	**5 337 476**
SUM EIENDELER		**122 895 554**	**119 970 467**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 346 * 100		34 600	34 600
Opptjent egenkapital		43 702 654	40 215 361
SUM EGENKAPITAL		**43 737 254**	**40 249 961**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	42 698 323	43 948 060
Borettsinnskudd	19	34 848 500	34 848 500
Annen langsiktig gjeld	20	24 875	25 370
SUM LANGSIKTIG GJELD		**77 571 698**	**78 821 930**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 455 607	796 557
Skyldig til offentlige myndigheter	21	58 060	43 208
Annen kortsiktig gjeld	22	72 935	58 811
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 586 602**	**898 576**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**122 895 554**	**119 970 467**

Pantstillelse	23	124 150 065	124 150 065
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21. mars 2017
I styret for Frydenlund Borettslag

Jostein Halle /s/ Gunnar Aspen /s/ Anka Bråten /s/ Gunnar Flaa /s/

Leif Holmen /s/ Knut Skyberg /s/ Mohamed Laajab /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.

INNTEKTER
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 verdi-fallet 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
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 093 324
Parkeringsleie	65 960
Garasjeleie	21 000
Lokaler	6 540
Ny strømmåler	500
Leietillegg for påbygg	29 666
Ekstra kjellerbod	5 740
Diverse	5 760
Trappevask	423 852
Kabel-TV	640 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 293 134**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-7 400
Garasjeleie	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 283 334**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	56 615
Leie av lokaler (barnehage)	50 000
Leie p-plass	510
Egenandel	2 600
Leie mc-plass	50
Strøm EL-bil	2 400
Salg av nøkler	1 800
Portåpnere	1 460
Ref. skade	8 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**124 035**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-633 395
Påløpte feriepenger	-72 935
Arbeidsgiveravgift	-118 384
Pensjonskostnader	-11 544
Refusjon sykepenger	148 680
SUM PERSONALKOSTNADER	**-687 579**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 266 000.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 10 151, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-364 594
OBOS	-93 771
OBOS Prosjekt AS	-184 464
Andre konsulenthonorarer	-290 318
SUM KONSULENTHONORAR	**-933 147**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør 1	-22 460
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-22 460**
Drift/vedlikehold bygninger	-170 419
Drift/vedlikehold VVS	-103 603
Drift/vedlikehold elektro	-70 746
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 826
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 155
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 287
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-58 362
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 321
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-49 837
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-201 799
Kostnader leiligheter, lokaler	-882
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-207 093
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 166 788**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 659 040
Feieavgift	-22 300
Renovasjonsavgift	-913 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 594 386**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Container	-8 605
Skadedyrarbeid	-35 164
Verktøy og redskaper	-399
Telefon-/kontormaskiner	-4 090
Driftsmateriell	-3 072
Lyspærer og sikringer	-8 510
Vaktmestertjenester	-1 677 459
Vakthold	-3 195
Renhold ved firmaer	-483 009
Snørydding/gressklipping	-49 434
Andre fremmede tjenester	-7 460
Kontor- og datarekvisita	-44 078
Trykksaker	-33 739
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-13 562
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 550
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 151
Andre kontorkostnader	-6 735
Telefon/bredbånd	-5 403
Telefon, annet	-32 169
Porto	-22 710
Bilgodtgjørelse	-256
Reisekostnader	-623
Gaver	-320
Bank- og kortgebyr	-1 544
Velferdskostnader	-22 892
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 485 729**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 587
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 689
SUM FINANSINNTEKTER	**33 276**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter lån Eika	-518 265
Renter lån Eika	-411 703
Gebyr lån Eika	-600
Gebyr lån Eika	-600
Renter leverandørgjeld	-14 834
SUM FINANSKOSTNADER	**-946 002**

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 1983.
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	3 256 852
Hovedentreprenør II	1 950 000
Kostnadsføring prosjekt 2015	-5 565 522
Kostnadsføring prosjekt 2016	-22 460
SUM REHABLITERING	**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	-42 758	
Avskrevet i år	-12 451	
		32 579
Lekeapparat		
Tilgang 2016	222 253	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-3 704	
		218 549
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**251 131**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 155**

NOTE: 16
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	291 699
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**291 699**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 525 680
Kostnader	2 127 003
Uoppgjorte avregninger	6 796
SUM ENERGIAVREGNING	**608 118**

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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2011	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 492 612	
Nedbetalt i år	730 827	
		-23 776 561
Eika Boligkreditt AS 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2013	-5 011 060	
Økt 2013	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	570 388	
Nedbetalt i år	518 910	
		-18 921 762
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-42 698 323**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-4 200
Depositum parkeringsplasser	-20 675
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-24 875**

NOTE: 21
SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-31 839
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 221
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	**-58 060**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-72 935
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-72 935**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 848 500
Pantelån	42 698 323
TOTALT	**77 546 823**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

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

4. INNKOMNE FORSLAG

Saksforslag mottatt fra beboerne til generalforsamling 23.05.2017 med styrets innstilling.

A) Forslagsstiller: Leif Holmen, Dragonstien 14C.

Vedtektsendringer – Forslag tillegg til Frydenlund Borettslag's vedtekter under § 8.1
(4) Andelseier eller andre som innehar verv som medlem eller leder av styret i borettslaget kan ikke ansettes i fast eller midlertidig stilling i borettslaget.

(5) Andelseier og andre som er ansatt i fast eller midlertidig stilling i borettslaget kan ikke velges som medlem eller leder av borettslagets styre.

Begrunnelse:
Om en andelseier samtidig innehar roller som både lønnet ansatt og medlem av borettslagets styre vil hun eller han regelmessig kunne komme i en dobbeltrolle som ikke er ønskelig med hensyn til på best mulig måte å ivareta andelseiernes interesser.

Leif Holmen
Andelseier Dragonstien 14 C, leilighet 3035

Styrets innstilling:
Styret vedtok på styremøte den 08.03.2016 å støtte forslaget.
==========

B) Forslagsstiller: Nina Narten, Dragonstien 97A.

Bedre belysning av gangveiene i Frydenlund Borettslag.
Flere steder i borettslaget er det for dårlig belysning fra inngang ut mot gangvei. Dette fører til stor utrygghet. Det bør settes opp lyskastere fra inngang mot gangvei slik at det gir bedre lys hvor man skal gå.

Begrunnelse:
Dagens lave belysning fører til stor utrygghet.

Mvh
Beboere i Dragonstien 97A

Styrets innstilling:
Styret vedtok på styremøte den 08.03.2017 å ikke støtte forslaget. Styret vil forta en utredning vedrørende lysforhold i borettslaget i forbindelse med kommende prosjekter.

==========

C) Forslagsstiller: Elisabeth Hamnøy, Pionerstien 12.

Takplatene i punkthusenes oppgangen.
Hei!
Nå fyller vårt borettslag snart 37 år. Mange oppgraderinger har vært vellykkete.
Til neste generalforsamling foreslår følgende:

1. Fastsette en startdato for renovering av alle balkonger/ terrasser med feil helling slik at naboens utemøblement i etasje under får seg en "dusj" når det regner eller snøen smelter. I tillegg flasser terrassefront-malingen av i store flaker.
2. Maling av veggene alle etasjene. Det er stor slitasje i inngangspartiene og på veggene vis-a-vis heisene.
3. Skifte av takplatene i punkthusenes oppganger: tidligere maling av de 37 år gamle "fiberplatene" kan ikke skjule utdatering av dem. Følger de de aktuelle brann-og asbest-forskriftene?

Punkt1.: fukten som ikke forhindres i å trenge inn til betongen kan etterhvert true hele byggemassen, så det haster å få ordnet hellingen og malingen.
Ang. punktene 2. og 3: om disse ikke hører til styrets aktuelle prioritering, kan det i alle fall sette av budsjett til fremtidig renovering av inngangspartiet og etasjene?
Om sakene ikke tas opp under GF i april-mai, ønsker jeg gjerne en svar-mail fra styret.

Vennlig hilsen.
E.Hamnøy, leil.6066.

Styrets innstilling:
Styret vedtok på styremøte den 08.03.2017 å ikke støtte forslaget. Grunnen til at styret vedtok å stemme mot forslaget er begrunnet som følger:

Styret arbeider i samråd med OBOS prosjekt med et større renoverings-/moderniserings prosjekt for borettslaget. Dette er basert på befaring fra Obos prosjekt samt medlemmer fra styret. Dette har resultert i en Vedlikeholds nøkkel mottatt fra Obos prosjekt. Nøkkelen er et godt verktøy som kan brukes som underlag for forslag til en renovering/modernisering av borettslaget. Dette skal fremlegges på en senere generalforsamling.

==========

D) Forslagsstiller: Øivind R. Bjørklund, Ellen Lunde, Svein Lunde, Wenche Bang, Anders Kristiansen, Roger Rasmussen, Linda Hauger, Hanne Kolbru, Anne Brindis

Erstatningskrav overfor tidligere styreleder Kirsten Laake.

Kirsten Laake satt som styreleder i Frydenlund borettslag (FBL) fra ordinær generalforsamling 21.april 2016 fram til ekstraordinær generalforsamling 31.august 2016.

Begrunnelse:
I den aktuelle perioden har Frydenlund borettslag blitt påført store ekstrakostnader som følge av handlinger, utført av Kirsten Laake, uten behandling i styret. Eksempler på disse merutgiftene er honorar til tre ulike advokatfirmaer og utgifter til skrivehjelp, samt utgifter til ekstra vaktmestertjeneste. I tillegg til dette kommer utgiftene til rapporten fra BDO og eventuelt utgifter til granskning fra Oslo Byfogdembete. Vi ser heller ikke bort fra at det kan tilkomme ytterligere kostnader hvis størrelse ikke er kjent på nåværende tidspunkt. Disse merutgiftene gjør store utslag på borettslagets økonomi og vil dermed føre til større utgifter for den enkelte andelseier.

Som styreleder skal man lede arbeidet i styret og sørge for at det innkalles til nødvendige styremøter, samt være ansvarlig for at flertallsvedtak gjennomføres og etterleves. En styreleder har ikke mer «makt» enn de øvrige medlemmene i styret, og det er kun ved stemmelikhet at styreleder har dobbeltstemme.

Etter vår mening har Kirsten Laake gått langt ut over sine fullmakter og misbrukt sin stilling når hun har handlet på vegne at borettslaget, uten at sakene har vært drøftet eller vedtatt av styret.

I **Lov om burettslag** (av 06.06.2003, sist endret 19.06.2015) **kapittel 12. Skadebot** heter det

«*§ 12-1. Skadebotansvar*

> 1. *Den som i eigenskap av styremedlem, forretningsførar, granskar eller andelseigar valdar tap forsettleg eller aktlaust for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøte tapet.»*

Vi ber derfor om at det stilles et erstatningskrav overfor Kirsten Laake som dekker alle de merutgiftene som hennes handlinger uten styrevedtak eller styrebehandling har påført FBL.

Styrets innstilling:
Styret vedtok på styremøte 15. mars 2017 med alminnelig flertall, å støtte forslaget om å rette erstatningskrav mot tidligere styreleder Kirsten Laake for det tap som er påført borettslaget i forbindelse med utførelse av vervet som styreleder. Vedtaket er fattet med hjemmel i burettslagsloven kapittel 12 og på bakgrunn av det som fremkommer av BDO's rapport av 9. februar 2017.

437 Frydenlund Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Jostein Halle	Adresse: Rastafaret 5. 1476 Rasta E-postadresse: jostein.halle@getmail.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mohamed Laajab	Pionerstien 1 mohamedlaajab@hotmail.com
Anka Bråten	Dragonstien 51 D ankabraaten@hotmail.com
Leif Holmen	Dragonstien 14 C Leif.holmen@yahoo.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Gunnar Aspen	Adresse: Dragonstien 12 A E-postadresse: g.aspen@gmail.com
Navn: Gunnar Flaa	. Adresse: Pionerstien 1 E-postadresse: gunnarflaa@yahoo.no
Navn: Knut Skyberg	Adresse:Dragonstien 57 A E-postadresse: knutsk@stami.no

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Mohamed Laajab	Adresse: Pionerstien 1

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anka Bråten	Adresse: Dragonstien 51 D

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Leif T. Andressen	Adresse Dragonstien 101 E-postadresse: leif.t.andressen@gmail.com
Navn: Astrid K. Henriksen	Adresse: Pionerstien 10 E-postadresse: astrid.kristine.henriksen@gmil.com
Navn: Kjell H. Henriksen	Adresse: Pionerstien 8. E-postadresse: kjellharryhenriksen@gmail.com
Navn: Pål-Robert Engnæs	Adresse Dragonstien 33 C E-postadresse: preng@preng.no
Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...

E. Som grønt-miljøutvalg for 1 år foreslås:

Navn: Irene Sandøy Adresse Pionerstien 12

Navn: Kirsten Laake Adresse: Dragonstien 33 B

Navn: Gunnar Flaa Adresse: Pionerstien 1

Dato 10.03 2017. I valgkomiteen for Frydenlund Borettslag

Astrid Henriksen (sign.) Kjell Henriksen (sign.)

Pål-Robert Engnæs (sign.) Leif T. Andressen (sign.)

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Denne beretningen er skrevet av styret valgt på ekstraordinær generalforsamling 31.08.2016 men skal likevel omtale hele perioden fra forrige ordinære generalforsamling 21.04.2016 og frem til beretningen skrives i mars 2017.

I perioden fra forrige ordinære generalforsamling 21.04.2016 til den ekstraordinære generalforsamlingen 31.08.2016 foreligger det godkjente styreprotokoller bare fra noen få møter. Imidlertid er denne styreperioden detaljert beskrevet i granskningsrapporten fra BDO, som ble informert om på beboermøte 17.01.2017 og sendt alle beboere i begynnelsen av mars 2017. Styret som ble valgt 21.04.2016 (heretter kalt KL-styret) mistet etter hvert så mange medlemmer at det på slutten ikke var beslutningsdyktig. Styreleder anmeldte 01.08.2016 daglig leder, tidligere nestleder i styret samt leverandør av vaktmestertjenester til politiet for økonomiske misligheter (1,35 millioner). Daglig leder ble suspendert. Vaktmestertjenesten fra Laffens ble sagt opp fra 30.06.2016 BDO dokumenterte ekstrautgifter påført borettslaget av KL-styret på kr 659 531 som følge av konsulentbistand, advokathjelp, ekstra vaktmester og lignende. I tillegg kommer utgifter til granskningen og utgifter som er knyttet opp mot granskningen samt distribusjon av rapporten.

Det fremgår av tilgjengelige styreprotokoller og utkast til protokoller som ikke er signert at KL-styret i liten grad hadde kapasitet til å sørge for ordinær drift av borettslaget. Politiet henla anmeldelsen. Vi vet ennå ikke om Tingretten vedtar granskning utover den som BDO har utført.

Den ekstraordinære generalforsamlingen stemte ned et forslag om å be Tingretten granske økonomien i borettslaget. Styret besluttet derfor 22.09.2016 å engasjere BDO til å granske påstandene i politianmeldelsen fra KL-styret. Granskningen skulle også omfatte økonomiske disposisjoner i KL-styre-perioden. Styret besluttet i samme møte å oppheve suspensjonen av daglig leder. Suspensjonen var for øvrig ugyldig. 27.09.2016 vedtok styret å be Laffens gjenoppta vaktmesterarbeidet. Daglig leder har også gjenopptatt arbeidet.

Styret valgt 31.08.2016 har hatt 14 ordinære styremøter i perioden 6.09.2016-15.03.2017. Alle protokoller er signert av alle tilstedeværende styremedlemmer. I tillegg har vi hatt saksforberedende møter, befaringer, og deler av styret har hatt møter og annen kontakt med leverandører av aktuelle tjenester til borettslaget.

Styret har lagt vekt på hyppig og detaljert informasjon til alle beboerne. Det er derfor skrevet og distribuert informasjonsskriv etter hver styremøte. De som registrerer sin epostadresse på borettslagets hjemmeside får informasjonen elektronisk. I tillegg er det etablert en ordning der beboere kan møte styret for å ta opp saker. Man kan også etter ønske få lese styreprotokoller der personlige forhold er sladdet.

Det er anskaffet betalingskortterminal til betaling av vaskekort, nøkler og garasjeportåpnere.

1. søndag i advent arrangerte borettslaget julegrantenning på Flaggplassen. Servering av gløgg og pepperkaker. Bakås Blæs og Vilt underholdt.

Styret besluttet å legge vaktmester- og vasketjenestene ut på anbud. Anbudene ble behandlet på styremøte 08.03.2017 Bygårdsservice AS ble valgt med 4 mot 3 stemmer og har blitt tildelt kontrakt for Vaktmestertjenesten. Trappevask Service AS ble enstemmig valgt og har blitt tildelt kontrakt for vasketjenesten.

Styret har startet en gjennomgang av våre avtaler for leveranse av kabel-TV og bredbånd.

Styret har hatt en gjennomgang av utleide boder og rom. Alle boder og fellesrom er kartlagt.

Prosjekt for oppgradering av lekeplasser har et totalt budsjett for 2016 og 2017 på kr 400 000. Arbeidet er i rute. Søve AS har gjennomført en renovering av hovedlekeplassen, som er lokalisert tvers overfor styrets møterom.

De har totalrenovert og ferdigstilt en lekeplass i 2016. Det ble levert nytt huskestativ, lekestativ og ny sandkasse. Området ble oppgradert og det ble i tillegg lagt kunstgress rundt apparatet.

Det er inngått avtale med Verisure om alarm for styrekontoret.

Det er utarbeidet et informasjonsskriv til nye beboere.

Det er innkalt til et møte med tillitsvalgte for blokker og rekkehustun.

Prosjektet ladestasjoner for el-biler er under utredning.
Tidligere styre hadde vedtatt å fakturere for strøm til el-biler, men fakturering var ikke iverksatt. Det ble vedtatt å be OBOS om å fakturere fra november 2016.
MC-plasser er registrert. Det blir ryddet opp i avtalene.

Det ble leiet inn komprimatorbiler høsten 2016. Bakgrunnen for valget var at kasting av usortert avfall i containere har påført oss ekstrautgifter. Dette fordi vi da ikke har hatt kontroll med hva som slenges i containerne, og en del typer avfall er ikke tillatt å kaste på denne måten.

Det er innrapportert en del tilfeller av fuktskader fra blokkleiligheter. Disse er fulgt opp og reparasjoner er enten foretatt eller bestilt, når årsaken er påvist. I noen tilfeller kreves det ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaker.
Reparasjon av takbeslag er også foretatt av Laffens.

Det er innkjøpt ny garasjeport til Dragonstien 97 øvre plan, da den gamle var ødelagt. Det er også kjøpt inn en del flere garasjeportåpnere for fjernbetjening. Dette blir rimeligere enn om hver beboer skal bestille enkeltvis.

Det er innkjøpt og montert nye nødlys i garasjene.

På grunn av etterslep i vedlikehold har styret bedt OBOS prosjekt om å utrede behov for større vedlikehold og beregne kostnader. De har utarbeidet en «vedlikeholdsnøkkel».

Vedlikeholdsnøkkelen som er blitt utarbeidet av OBOS prosjekt er en tilstandsrapport for borettslagets blokkbebyggelse, både når det gjelder utvendig og innvendig forfatning. I samarbeid med OBOS prosjekt har styret valgt å prioritere to hovedsatsningsfelter i første omgang. Innvendig gjelder dette en gjennomgang for å få status på borettslagets tavle rom og sikringsskap. Disse er fra byggeåret og har med god margin passert teoretisk levetid. Utvendig har styret bestilt en betonganalyse for å skaffe seg en oversikt over den tekniske tilstanden på bygningsmassen. Når denne foreligger vil det bli utarbeidet en plan for totalrenovering av fasader, terrasser og balkonger.

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.

Parkering og vaktselskap
Borettslaget har avtale med parkering og vaktselskapet 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 (døgnåpen 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.

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 Trappevask service 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 slokkeutstyr 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 godkjennelse 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 hildre vannlekkasjer.
Kontroll og oppgradering av alle koblingsstasjoner for TV- og bredbåndssignaler fra Get.
Felling av store trær på utsatte steder inntil bygninger

2013 Vindusutskiftning 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 Pionerstien10.

2012 Utskiftning 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. 37 Frydenlund Borettslag

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, trapperekkverk, 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 general-forsamling.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle borettshavere, 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 felles-skapet 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 blokktillitsvalgt, 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 instruksen 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
Utelyset 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 garasjeplass. 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 forvisse 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.
Ulovlige 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 tilkoplet 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