

Til andelseierne i Frydenlund Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag, 31. mai 2018 kl. 18:00 i Ellingsrud Kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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, 31. mai 2018 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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innkommet forslag fra Odd Buschman Pio 8, ang innvendig svingtrapp i garasjelanlegget.
- B) Innkommet forslag fra Sven Olav Iversen Dragonstien 12A ang. presisering av reglene for punkt 15, parkering i garasjeanleggene.
- C) Forslag fra styret om tilføyelse i husordensreglene ang. levegg.

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 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av grønt-miljøutvalg for 1 år

Oslo, 15. mars 2018
Styret i Frydenlund Borettslag

Jostein Halle /s/ Leif Holmen /s/ Gunnar Aspen /s/ Anita Evensløyken /s/

Gunnar Flaa /s/ Mohamed Laajab /s/ Knut Skyberg

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jostein Halle	Rastafaret 5
Nestleder	Leif Holmen	Hedalsveien 176
Styremedlem	Gunnar Aspen	Dragonstien 12 A
Styremedlem	Anita Evensløyken	Dragonstien 39
Styremedlem	Gunnar Flaa	Pionerstien 1
Styremedlem	Mohamed Laajab	Pionerstien 1
Styremedlem	Knut Skyberg	Dragonstien 57 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Mohamed Laajab Pionerstien 1

Varadelegert
Anita Evensløyken Dragonstien 39

Valgkomiteen

Leif Tronslien Andressen	Dragonstien 101
Pål-Robert Engnæs	Dragonstien 33 C
Astrid Kristine Henriksen	Pionerstien 10
Kjell Henriksen	Pionerstien 8
Olaf Ruud	Dragonstien 12 A

Grønt-miljøutvalg

Gunnar Flaa Pionerstien 1

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 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 kontoransatt på 50 % fra 1.12.2017 I tillegg 1 daglig leder i 100 % stilling frem til og med 30.11.17. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2017.

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 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 16 992 493. Andre inntekter på kr 190 814 er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 13 264 465. Dette er kr 3 468 735 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 2 875 319 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 8 119 203 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det foreløpig beregnet kr 41 722 000 til større vedlikehold som omfatter utvendig renovering av punkt og terrassehusene. Videre oppgradering av el-anlegg og brannvarslingsanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er satt til kr 970 000.

Lån

Frydenlund Borettslag har to lån i Eika BoligKreditt AS. Begge lånene har en flytende rente på 2,10% pr 31.12.17. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % fra 1.1.2018. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Driften i 2018 forutsetter en økning av felleskostnadene på 12 % fra 1.5.2018. Styret har også vedtatt å øke kabel TV-avgiften til kr 240 pr måned fra samme dato. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på tre egne side

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 469 863	4 438 900	6 469 863	8 119 203
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 875 489	3 487 293	-692 200	-35 517 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	56 901	16 155	12 000	16 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-222 253	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 283 050	-1 249 737	-1 157 000	-1 181 000
Red. annen langs. gjeld		0	-495	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 649 340	2 030 963	-1 837 200	-36 682 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 119 203	6 469 863	4 632 662	-28 562 997

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	11 009 663	8 056 465
Kortsiktig gjeld	-2 890 461	-1 586 602
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 119 203	6 469 863

437 - FRYDENLUND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 801 849	16 283 334	16 788 000	18 350 000
Andre inntekter	3	190 814	124 035	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 992 493	16 407 369	16 888 000	18 450 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-939 640	-687 579	-740 000	-500 000
Styrehonorar	5	-266 000	-266 000	-266 000	-266 000
Avskrivninger	14	-56 901	-16 155	-12 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-12 125	-14 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-218 540	-213 205	-219 000	-224 000
Konsulenthonorar	7	-884 475	-933 147	-450 000	-450 000
Kontingenter		-69 200	-69 200	-69 200	-69 200
Drift og vedlikehold	8	-2 294 538	-1 166 788	-6 000 000	-41 722 000
Forsikringer		-1 132 280	-1 200 554	-1 100 000	-970 000
Kommunale avgifter	9	-2 625 211	-2 594 386	-2 595 000	-2 800 000
Energi/fyring		-1 678 236	-1 236 492	-1 500 000	-1 500 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 166 795	-1 125 991	-1 168 000	-1 181 000
Andre driftskostnader	10	-1 921 523	-2 485 729	-2 600 000	-2 600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 264 465	-12 007 351	-16 733 200	-52 316 200
DRIFTSRESULTAT		3 728 029	4 400 018	154 800	-33 866 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 853	33 276	0	0
Finanskostnader	12	-885 563	-946 002	-847 000	-1 651 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-852 710	-912 726	-847 000	-1 651 000
ÅRSRESULTAT		2 875 319	3 487 293	-692 200	-35 517 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 875 319			

437 - FRYDENLUND BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	112 327 741	112 327 741
Tomt		2 260 218	2 260 218
Andre varige driftsmidler	14	194 230	251 131
SUM ANLEGGSMIDLER		114 782 188	114 839 089
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 000	4 991
Kortsiktige fordringer	15	779 945	291 699
Energiavregning		0	608 118
Driftskonto OBOS-banken		5 992 626	2 989 163
Driftskonto OBOS-banken II		36 505	5 652
Skattetrekkskonto OBOS-banken		44 772	31 839
Sparekonto OBOS-banken		4 151 816	4 125 003
SUM OMLØPSMIDLER		11 009 663	8 056 465
SUM EIENDELER		125 791 851	122 895 554
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 346 * 100		34 600	34 600
Opptjent egenkapital		46 578 143	43 702 654
SUM EGENKAPITAL		46 612 743	43 737 254
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	41 415 273	42 698 323
Borettsinnskudd	17	34 848 500	34 848 500
Annen langsiktig gjeld	18	24 875	24 875
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 288 648	77 571 698
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 368 512	1 455 607
Skyldig til offentlige myndigheter	19	68 808	58 060
Energiavregning	20	417 340	0
Annen kortsiktig gjeld	21	35 798	72 935
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 890 461	1 586 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 791 851	122 895 554

Pantstillelse	22	124 150 065	124 150 065
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2018,
I styret for Frydenlund Borettslag

Jostein Halle /s/ Gunnar Aspen /s/ Anita Evensløkken /s/

Gunnar Flaa /s/ Mohamed Laajab /s/ Knut Skyberg /s/ Leif Holmen

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 verdiforringelse. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 584 253
Parkeringsleie	66 490
Garasjeleie	23 350
Lokaler	14 687
Leietillegg for påbygg	30 611
Strøm motorvarmere	6 600
Ekstra kjellerbod	4 440
Diverse	5 760
Eiendomsskatt	4 240
Trappevask	425 568
Kabel-TV	643 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 809 559

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-3 910
Garasjeleie	-3 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 801 849

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	2 000
Garasjer	170
Lokale-/lagerleie (barnehage)	125 970
Automatpenger	49 684
Strøm el-bil	1 800
Leie depot 2016/2017	4 000
Salg av nøkler	1 990
Salg portåpnere	5 200
SUM ANDRE INNTEKTER	190 814

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-726 597
Påløpte feriepenger	-90 825
Fri bil, tlf etc.	-117
Naturalytelser speilkonto	117
Arbeidsgiveravgift	-149 013
Pensjonskostnader	-12 261
Yrkesskadeforsikring	-2 460
Refusjon sykepenger	43 365
Kantinekostnader	-1 850
SUM PERSONALKOSTNADER	-939 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 266 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 2 549, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-242 818
OBOS	-29 457
OBOS Prosjekt AS	-158 000
BDO	-150 313
Enerhaugen Arkitektkontor	-247 638
Andre konsulenthonorarer	-56 250
SUM KONSULENTHONORAR	-884 475

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-721 628
Drift/vedlikehold VVS	-16 217
Drift/vedlikehold elektro	-307 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 034 608
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 047
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 613
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 770
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-18 848
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-127 888
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-871
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 294 538

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 238
Vann- og avløpsavgift	-1 685 627
Feieavgift	-22 300
Renovasjonsavgift	-913 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 625 211

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 300
Container	-6 967
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 887
Verktøy og redskaper	-583
Lyspærer og sikringer	-798
Vaktmestertjenester	-950 394
Vakthold	-16 615
Renhold ved firmaer	-572 651
Snørydding/gressklipping	-45 833
Andre fremmede tjenester	-5 513
Kontor- og datarekvisita	-144 891
Trykksaker	-34 174
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 450
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 549
Andre kontorkostnader	-8 948
Telefon/bredbånd	-11 785
Telefon u/mva	1 523
Telefon	-24 720
Porto	-20 624
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-250
Bilgodtgjørelse	-891
Bank- og kortgebyr	-1 590
Velferdskostnader	-21 931
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 921 523

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 877
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 813
Andre renteinntekter	163
SUM FINANSINNEKTER	32 853

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån Eika	-492 115
Renter lån Eika	-392 248
Termingebyr lån Eika	-600
Termingebyr lån Eika	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-885 563

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1982	102 540 000
Tilgang 2003	8 380 900
Tilgang 20017	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**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	
Tilgang 2016	222 253	
Avskrevet tidligere	-58 913	
Avskrevet i år	-56 901	
		194 227
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		194 230
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-56 901

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	779 945
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	779 945

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 223 439	
Nedbetalt i år	750 156	
		-23 026 405

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-5 011 060	
Økt 2013	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 089 298	
Nedbetalt i år	532 894	
		-18 388 868

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-41 415 273
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982		-34 768 600
------------------	--	-------------

Tilført 2008		-79 900
--------------	--	---------

SUM BORETTSINNSKUDD		-34 848 500
----------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer		-4 200
--------------------	--	--------

Depositum parkeringsplasser		-20 675
-----------------------------	--	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-24 875
-----------------------------------	--	----------------

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-44 772
----------------	--	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift		-24 036
----------------------------	--	---------

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-68 808
---	--	----------------

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 627 340
Istad	1 176 813
Uoppgjorte avregninger	33 187
SUM ENERGIAVREGNING	-417 340

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: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-35 085
Lading vaskerikort - innbetalt for mye, reguleres i 2018	-713
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 798

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 848 500
Pantelån	41 415 273
TOTALT	76 263 774

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

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

INNKOMNE FORSLAG:

Saksforslag mottatt fra beboerne til generalforsamling 31.05.2018 med styrets innstilling.

Saksforslag 1.**INNVENDIG SVINGTRAPP I GARASJEANLEGGET.**

Innvendig svingtrapp i garasjeanlegget (Dragonstien) som har parkering for blant annet biler for Pionerstien 8 er det et stort ønske om blir byttet ut med en trapp som ikke er svingtrapp(spiraltrapp), da denne trappen er meget vanskelig å transportere bagasje opp/ned pga. sin bratte form, smale trappetrinn, og generell smalhet. Generelt en dårlig trapp enten du har bagasje eller ikke, men gjør det bare mer vanskelig når en har bagasje, og for folk litt oppi årene.

Ønsker at denne trappen blir revet, og erstattet med en type trapp med rette trapp trinn med litt bredde, og at det mellom hver halve etasje er et hvileplan før trappen går videre oppover til neste etasje. Mener at en slik type trapp heter Repotrapp Hvis dette forslaget blir stemt gjennom så er det under den samme jobben ønskelig at det enten malt opp helle trappe sjakten eller lagt på lyse plater, og montert et lysanlegg som gir god belysning i trappen. Dette er etter min mening av allmenn interesse for hele borettslaget da de aller fleste i hver blokk/rekkehus har biler i garasjeanlegget og transporterer bagasje opp og ned flere ganger i året, og det er også noe som prates om blant beboerne hver gang en møter noen i trappen som transporterer bagasje at den elendige trappen blir nevnt som et stort irritasjonsmoment.

Odd Buschmann
Andelseier Pionerstien 8

Styrets innstilling:

Styret vedtok på styremøte følgende den 15.03.2018: Styret støtter ikke hoveddelen av forslaget som innebærer å erstatte eksisterende trapp med repotrapp. Forslaget om maling med lysere farger og bedre belysning tas med i det løpende vedlikeholdet.

Saksforslag 2.

Forslagsstiller: Sven Olav Iversen Dragonstien 12A.

Presisering av reglene for parkering i garasjeanleggene.

Dette står i husordensreglene pr. i dag når det gjelder parkering.

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.

Begrunnelse for endring:

En del ganger brukes parkeringsplassene inne som lagerplass med gjenstander av ulike slag og av og til også i så stort omfang at det er til hinder for tilliggende p-plasser. P-plassene er ment for parkering av kjøretøy og reglene bør derfor spesifiseres sterkere i forhold til det.

Det foreslås derfor følgende endring:

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 ute. Garasje plassene skal kun benyttes for parkering av kjøretøy som ikke går utover oppmerket felt. Andre gjenstander skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Det er strengt forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank eller andre brannfarlige gjenstander hverken i eller utenfor bilen. Det er heller ikke tillatt å reparere eller vaske bil der. Løse gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

Styrets innstilling:

Styret vedtok på styremøte den 15.03.2018: Styret støtter forslaget.

Saksforslag 3.

Innkomet forslag fra styret ang. tilføyelse i husordensreglene.

Gunnar F har i forbindelse med oppsett av berge på enden av Dragonstien 12B innhentet standarder for oppsett og dimensjoner av gjerder og leegger. Under er det som er innhentet fra Obos:

Viser til borettslagets forespørsel vedrørende retningslinjer for utforming av leegger/ skjermvegger i borettslag.

Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 «Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, e. Følgende mindre tiltak utendørs» angir at leegger iht. nedenforstående retningslinjer er unntatt søknadsplikt iht. Plan- og bygningsloven.

«1. leegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Leeggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m»

«2. leegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leeggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense»

Foreslår at dere legger dette inn i husordensreglene som borettslagets retningslinjer.

Styret fremmer forslag til endring av gjeldende husordensregler til å omfatte leegger og lignende.

Andelseier tilskrives om at oppsatt berge må endres til tillatt høyde og lengde i **Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 «Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, e. Følgende mindre tiltak utendørs» angir at leegger iht. nedenforstående retningslinjer er unntatt søknadsplikt iht. Plan- og bygningsloven.**

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som leder foreslås:**

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem	Gunnar Aspen	Dragonstien 12 A
Styremedlem	Gunnar Flaa	Pionerstien 1
Styremedlem	Knut Skyberg	Dragonstien 57 A

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

F. Grønt-Miljøutvalg

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Dato..... I valgkomiteen for Frydenlund Borettslag

.....

.....

.....

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid.

Denne beretningen er godkjent av styret valgt på generalforsamlingen i mai 2017, men omfatter også den siste tiden i forrige styreperiode (som ikke er dekket av fjorårets beretning), fra og med styremøtet 15.3.17. Beretningen er godkjent på styremøte 8.3.18 og gjelder altså tiden frem til dette møtet.

Styret som ble valgt på den ekstraordinære generalforsamlingen 31.8.2016 hadde 4 styremøter i perioden 15.3.17 frem til generalforsamlingen 23.5.17. Etter generalforsamlingen og frem til og med 8.3.18 har styret hatt 14 møter.

Møtene frem til generalforsamlingen 2017 tok seg blant annet av saker som skulle behandles der, herunder forslag fra flere andelseiere om å rette et erstatningskrav mot tidligere styreleder Kirsten Laake. Dette ble vedtatt på generalforsamlingen. Saken har blitt videre bearbeidet utover høsten, i samarbeid med BDO Advokater AS. Det ble i februar 2018 gitt varsel om stevning. Denne saken har ikke krevet særlig stor ressursbruk fra det nåværende styret, i motsetning til forrige styreperiode.

Styret har prioritert å etablere en god løpende kontakt med nye tjenesteytere for vaktmesterfunksjonen og renhold av oppgangene. Det har forekommet en del innkjøringsproblemer for vaktmestertjenesten, og flere styremedlemmer har derfor arbeidet tett på Bygårdsservice for å bedre dette. Bygårdsservice har påtatt seg enkelte oppgaver utover avtalen, som felling av trær og planting av busker. Det ble også engasjert en trefeller for å ta ned trær som var så store at de var en sikkerhetsrisiko, spesielt mellom småhusene og Pionerstien 12. Dette arbeidet ble dessverre ikke helt fullført, og ny trefeller må derfor engasjeres. Det er også behov for en oppgradering av grøntanlegget men en del av dette må utsettes på grunn av planene for rehabilitering av blokkene.

Avtalen med kabelselskapet Get er forlenget og vi har fått høyere hastighet på basisabonnementet.

Rusken-aksjonen er gjennomført på våren og vi hadde også et komprimatorbil på høsten.

Det har vært en rekke saker med lekkasjer og fuktskader. De mest akutte problemene er tatt tak i raskest mulig, mens noe må løses ved den kommende omfattende rehabiliteringen av terrasseblokkene. OBOS prosjekt er engasjert til å utrede spesifikasjoner som grunnlag for anbudsrunde for rehabilitering av blokkene. Dette for å hindre ytterligere vannlekkasjer og forbedre isolasjon i vegger. Det ønskes også utredet tekniske løsninger for innglassing for dem som ønsker det. Som ledd i dette arbeidet er det inngått avtale med Enerhaugen Arkitektkontor. Styret har nedsatt en byggekomite for prosjektet, slik at alle detaljer ikke behøver å drøftes i styret. Som basis for rehabiliteringsprosjektet legges en vedlikeholds-nøkkel som OBOS prosjekt har utarbeidet for blokkene.

Det er holdt flere møter med de tillitsvalgte for oppganger og tun. Styret ønsker å styrke denne funksjonen. Et godt eksempel er bidrag til blomster ved inngangene.

Uteplassen ved krysset Pionerstien/Dragonstien er forbedret. Hele den tidligere rammebevilgninger til lekeplasser er ikke oppbrukt. Det var opprinnelig satt av

kr 800 000, herav er det benyttet ca kr 300 000. Videre oppgradering vil skje der dette kan gjøres uten konflikt med rehabilitering av terrasseblokkene. I henhold til tidligere prioritering skal gjenstående midler brukes på lekeplass ved Dragonstien 12. Det skal lages sosial samlingsplass på flaggplassen. Det skal bygges trimpark og en liten sosial samlingsplass ved fotballbanen.

Styret besluttet at borettslagets drift er mest tjent med at ordningen med driftssekretær videreføres og at ordningen med daglig leder avvikles. Dette krever et engasjement fra alle styremedlemmene, noe vi er innstilt på. Dette har medført at tidligere daglig leder takket nei til den nye stillingen og vikaren i driftssekretær-stillingen takket ja til fast stilling.

Som et ledd i dette er det behov for en bedre oversikt over borettslagets kontrakter og avtaler. Styret vedtok derfor å anskaffe en dataløsning for dette.

Strømmålersystemet i blokkene i borettslaget er lagt om, slik at hver enkelt kan velge leverandør. I denne forbindelse ble det av driftssekretær utført et omfattende arbeid med å korrigere bruksenhetsnumre på leilighetene. For fellesområdene er det inngått ny avtale med Istad Kraft.

Det har vært noen uklarheter når det gjelder enkelte parkeringsplasser. Dette er gjennomgått og ryddet opp i. Elbilbrukere vil få større fleksibilitet når det kan tilbys lading på alle garasjeplasser. En forutsetning for dette er at hovedtavlene, som er utdaterte, skiftes ut. Dette arbeidet er bestilt fra Elektro-Sivert. OBOS Prosjekt har utredet våre muligheter for opplegg for elbillading til alle som ønsker det. OBOS har bevilget kr 200 000 til infrastruktur for elbillading.

Det er inngått en rammeavtale for renovering av bad, slik at de som ønsker det, kan få utført dette med en fremforhandlet rabatt. Fellesrom i Pionerstien 1 ble satt i stand til visningsrom, en oppussing som har verdi etter at prosjektet er gjennomført. Interessen viste seg å være større enn antatt og arbeidene har tatt lengre tid enn forventet. Styret har fulgt med på kvaliteten av arbeidene.

Styret har behandlet flere tilfeller av uoverensstemmelser mellom naboer og brudd på husordensreglene.

Det er satt opp trafikkspeil for å hindre kollisjoner ved utkjøring fra garasjene. Styret har sett på skilting av innkjøringen til borettslaget. Det viser seg at det bare er ved innkjøring til offentlige gangveier at det er skiltet kjørerestriksjoner. Styret vil se videre på privat skilting inn til borettslagets veinett. Vi vil også se videre på montering av flere fartsdumper på våre veier.

Styret har prioritert fortløpende regnskapskontroll, for å holde våre utgifter på et forsvarlig lavest mulig nivå.

Lia Barnehage, som var under total ombygging, leide kursrommet i Dragonstien 99 frem til januar 2018. Rommet er nå igjen ledig for bruk av beboerne. Det er arbeidet med å kartlegge boder og fellesrom. Arbeidet pågår, for å komme frem til hensiktsmessige og rettferdige avtaler.

Det har fremkommet et behov for å regulere høyden på gjerder/vegger. Styret fremmer et tillegg til husordensreglene for generalforsamlingen.

Styret har blitt kjent med at det forekommer ulovlig fremleie. Dette vil ikke bli akseptert. Fremleie må godkjennes av styret i henhold til lov om borettslag.

Låssystemet for blokkene og garasjene er utdatert. Vi utreder derfor nytt moderne låssystem.

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 vaktelskap

Borettslaget har avtale med parkering og vaktelskapet 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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599377. 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 22868398, 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 røykvarslar, 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.

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 21545454, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 Oppstart forprosjektering av planlagt renovering og rehabilitering av blokkbebyggelsen.

2016 Oppgradering av lekeplass utenfor Dragonstien 16.

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 punkthusopp ganger.

Større reparasjon av garasjedekket Dragonstien 97 / 103 øvre plan.

Oppmaling av alle sykkeluteboder.

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.

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.

Ny garasjeport i Dragonstien 97 og ny vaskesentrifuge i vaskeriet i Pionerstien10.

2012 Utskifting til nye heiser i alle 6 punkthusene.

Nye varmtvannsberedere for Dragonstien 97 ABCD.

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, 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, 15.9.2009, 9.5.2012

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. TØR KING/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 forvise seg om at ikke uvedkommende får adgang til garasjene.

16. GJESTEPARKERING

Gjesteparkeringen kan benyttes av gjestende biler i Frydenlund borettslag i 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.

Parkering utover dette kan gis etter direkte avtale med parkeringsselskapet.

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 vannstoppekranen 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 tilkopleet 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 loddrekning. 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 loddrekning.

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, karmen, skade på blomster, planter og grønntanlegg 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

VEDTEKTER FOR FRYDENLUND BORETTSLAG

Org. nr. 947 853 716

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15.5.2006, med endring 30.11.2009.
Sist endret på ordinær generalforsamling 23.5.2017.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Frydenlund borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.

- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (Gjelder samlet vedlikehold, ikke fortløpende skadeutbedringer/reparasjoner.)

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 4-6 styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre styremedlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

(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.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.