

Til andelseierne i Frydenlund Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i 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.



FRYDENLUND
BORETTSLAG

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Frydenlund Borettslag
avholdes tirsdag 13. mai 2014 kl. 18:00 i Ellingsrud kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om bedre belysning av gangveien i Frydenlund borettslag.

Innkommet forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av nye medlemmer til Miljøutvalg

Oslo, 4.3.2014

Styret i Frydenlund Borettslag

Tom Furuholt/s/

Anita Evensløyken/s/

Wenche Bang/s/

Øivind Bjørklund/s/

Tatiana Engnæs/s/

Jan Hermann Rasmussen/s/

Petter Eilert Stensvik/s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Furuholt	Dragonstien 14 A
Nestleder	Anita Evensløkken	Dragonstien 39
Styremedlem	Wenche Bang	Pionerstien 12
Styremedlem	Øivind Bjørklund	Dragonstien 49
Styremedlem	Tatiana Engnæs	Dragonstien 33 C
Styremedlem	Jan Hermann Rasmussen	Dragonstien 97 C
Styremedlem	Petter Eilert Stensvik	Dragonstien 99

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Tom Furuholt	Dragonstien 14 A
Varadelegert	Petter Eilert Stensvik	Dragonstien 99

Valgkomiteen

Christer Iversen	Dragonstien 53 A
Hanne Kolbru	Dragonstien 14 A

Utvalg/komiteer (Miljøutvalget)

Gunnar Flaa	Pionerstien 1
Irene Sandøy	Pionerstien 12
Christian Falch	Dragonstien 14 B
Frode Sundelius	Pionerstien 8

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947853716, ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune og har adresse:

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

Borettslaget består av 346 andelsleiligheter fordelt på 122 småhus, 164 i terrasseblokker og 60 i rekkehus/småhus.

Første innflytting skjedde i 1980.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 71 308,9 m² og har følgende gårds- og bruksnummer: 109 - 33, 34, 35

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.

Borettslaget har 1 ansatt. Det er ikke registrert ulykker eller i skader i borettslaget i året som har gått.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 16 807 233.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 20 004 958. Dette er kr 12 638 942,- lavere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak vindusutskiftningen. Denne rehabiliteringen ble igangsatt på et annet tidspunkt enn først budsjettet, men er for øvrig iht. budsjett og opptatte lånemidler.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -4 217 991 og foreslås dekket ved overføring fra annen egenkapital.

I posten for ordinær drift og vedlikehold har borettslaget en kostnad på kr 1 294 246. Borettslaget har i 2013 hatt en kostnad i forbindelse med den pågående vindusutskiftningen på kr 9 672 099. Samtidig ble det kun foretatt 1 delutbetaling av lånet til vindusutskiftning. Dette gir et negativt resultat for 2013. Når den pågående vindusutskiftningen er sluttført i 2014 og samtlige delutbetalinger foretatt, vil borettslaget igjen ha positive disponible midler.

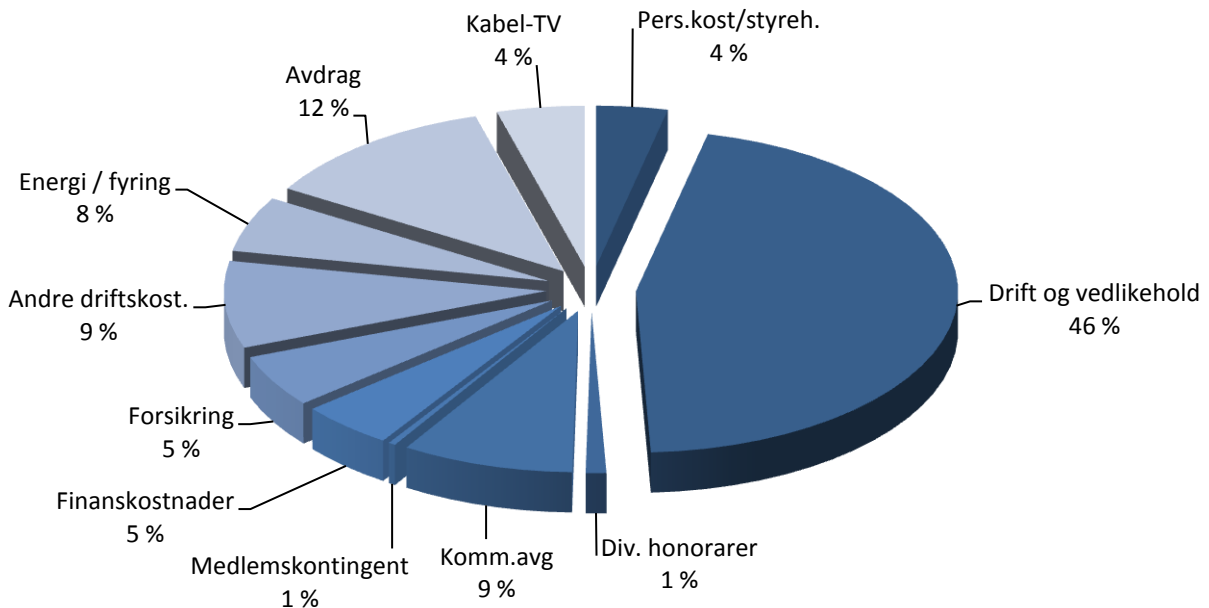
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2013 ble det ikke nedbetalt på IN-ordningen (andelseiernivå). Lånet ble for øvrig nedbetalt november 2013.

Disponible midler

Borettslaget hadde per 31.12.2013 negative disponible midler på kr -702 124, se kommentar under resultat der det henvises til at borettslaget igjen vil ha positive disponible midler når vindusutskiftningen er slutført i 2014.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2013.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 034 000 som i tillegg til løpende drift og vedlikehold også inkluderer større vedlikehold som blant annet omfattende vedlikehold av småhusene (malingsarbeid, rensing av tak, vedlikehold panel etc.), utskiftning/vedlikehold av oppgangsbelysning i blokkene, oppussing av selskaps-/kursrommet og trefellingsarbeid. I tillegg kommer kostnadene forbundet med ferdigstillelsen av vindusprosjektet budsjettet til kr 19 900 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har kun økt med 1% (kr 12 322,-). Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt tilsvarende, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har 2 lån i Eika Boligkreditt:

- 1) Eika Boligkreditt AS 1 (Låne nr.: 152042458) er et annuitetslån med månedlige forfall til 3,85 % rente. Lånet løper til 30.12.2030.
- 2) Eika Boligkreditt AS 2 (Låne nr.: 152071519) er et annuitetslån med månedlige forfall til 3,85 % rente. Dette er et delutbetalingslån med en total ramme på kr 30 000 000,- som ble tatt opp i-fm. vindusutskiftningen. Lånet løper til 30.10.2030.

Eika Boligkreditt AS lån nr.: 152071519 skal konverteres til et IN lån når prosjektet er ferdigstilt.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonorar

Fra 1.1.2014 økte forretningsførerhonoraret til kr 181 762 eller kr 508 pr. leilighet pr. år. Dette tilsvarer en økning på 3,5 %.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

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 2014.

Driften i 2014 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 1.3.2014 og i tillegg øker kabel-tv med kr 6,- pr. måned og trappevasken med kr 4,- (beboere i blokk) pr. måned fra samme dato.

I tillegg har styret allerede tatt opp et lån til vindusutskiftning (Eika Boligkreditt AS 2), se avsnittet for lån. Dette lånet utbetales i tråd med at vindusutskiftningen skrider frem, og vil være utbetalt i sin helhet ved prosjektets avslutning i 2014.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 4.3.2014
Styret i Frydenlund Borettslag

Tom Furuholt/s/

Anita Evensløkken/s/

Wenche Bang/s/

Øivind Bjørklund/s/

Tatiana Engnæs/s/

Jan Hermann Rasmussen/s/

Petter Eilert Stensvik/s/

Til generalforsamlingen i Frydenlund Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenlund Borettslag, som viser et underskudd på kr 4 217 991. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Frydenlund Borettslag per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 7. mars 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/
Statsautorisert revisor

437 FRYDENLUND BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 375 785	4 078 833	1 375 785	-702 124
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se resultat regnskapet)		-4 217 991	366 959	-17 502 019	-13 276 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	12 541	5 225	0	0
Fradrag kjøpesum anleggsmidler		0	-87 788	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	5 011 060	0	0	25 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		3 255	1 335	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 884 658	-2 987 805	-2 839 704	-661 331
Red. annen langs. gjeld		-2 115	-975	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 077 908	-2 703 049	-20 341 723	11 062 269
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-702 124	1 375 785	-18 965 938	10 360 145
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 393 490	3 246 686		
Kortsiktig gjeld		-4 095 614	-1 870 902		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-702 124	1 375 785		

437 - FRYDENLUND BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 431 763	2 653 325	2 654 000	2 654 000
Innkrevde felleskostnader	2	14 263 021	12 608 381	14 268 881	15 081 400
Andre inntekter	3	112 449	125 495	125 000	140 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 807 233	15 387 201	17 047 881	17 875 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-621 465	-585 358	-652 000	-654 000
Styrehonorar	5	-240 000	-230 000	-240 000	-250 000
Avskrivninger	15	-12 541	-5 225	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 375	-9 200	-9 200
Forretningsførerhonorar		-175 616	-175 616	-175 600	-184 000
Konsulenthonorar	7	-61 766	-93 783	-150 000	-170 000
Kontingenter		-86 500	-86 950	-87 000	-87 000
Drift og vedlikehold	8	-1 294 246	-4 996 308	-3 218 500	-9 034 000
Vindusutskiftning	8,14	-9 672 099	0	-20 000 000	-19 900 000
Forsikringer		-1 268 133	-1 263 445	-1 268 000	-1 280 000
Kommunale avgifter	9	-2 071 788	-1 994 117	-2 119 600	-2 224 600
Energi/fyring		-1 337 810	-1 480 417	-1 600 000	-1 600 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 058 576	-975 536	-1 014 000	-1 064 000
Andre driftskostnader	10	-2 094 293	-2 059 222	-2 110 000	-2 159 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 004 958	-13 955 351	-32 643 900	-29 581 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-3 197 725	1 431 850	-15 596 019	-11 706 400
DRIFTSRESULTAT		-3 197 725	1 431 850	-15 596 019	-11 706 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	111 166	135 184	0	0
Finanskostnader	12	-1 131 432	-1 200 075	-1 906 000	-1 570 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 020 266	-1 064 891	-1 906 000	-1 570 000
ÅRSRESULTAT		-4 217 991	366 959	-17 502 019	-13 276 400

Overføringer:

Fra annen egenkapital

-4 217 991

**437 - FRYDENLUND BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	112 327 741	112 327 741
Tomt		2 260 218	2 260 218
Andre varige driftsmidler	15	70 025	82 566
SUM ANLEGGSMIDLER		114 657 983	114 670 524
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 800	527
Kortsiktige fordringer	16	654 992	663 899
Brennelsregnskap		20 242	0
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		0	76 773
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		2 713 456	2 505 488
SUM OMLØPSMIDLER		3 393 490	3 246 686
SUM EIENDELER		118 051 473	117 917 210
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 346 * 100		34 600	34 600
Annen egenkapital	17	48 307 313	52 525 305
SUM EGENKAPITAL		48 341 913	52 559 905
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	30 739 611	28 613 209
Borettsinnskudd	19	34 848 500	34 848 500
Annen langsiktig gjeld	20	25 835	24 695
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 613 946	63 486 404
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 880 827	1 549 996
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		990 315	0
Skyldig til offentlige myndigheter	21	41 768	37 652
Påløpne renter		82 819	8 476
Påløpne avdrag		43 816	212 496
Annen kortsiktig gjeld	22	56 069	62 280
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 095 614	1 870 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 051 473	117 917 210
Pantstillelse	23	124 150 065	90 652 700
Garantiansvar			0

Oslo, 4.3.2014
Styret i Frydenlund Borettslag

Tom Furuholt/s/

Anita Evensløkken/s/

Wenche Bang/s/

Øivind Bjørklund/s/

Tatiana Engnæs/s/

Jan Hermann Rasmussen/s/

Petter Eilert Stensvik/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 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.

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.

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har hatt en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Dette lånet er i sin helhet innfridd i 2013.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 191 594
Parkeringsleie	60 660
Garasjeleie	21 000
Lokaler	6 540
Ny strømmåler	1 200
Leietillegg for påbygg	27 564
Ekstra kjellerbod	5 640
Diverse	6 840
Trappevask	385 528
Kabel-TV	560 520
Reg. kapitalkost. (IN) lån 2	-1 426
Kapitalkostnader (IN) lån 2	2 433 189
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 431 763
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 267 086

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-465
Garasjeleie	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 263 021

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	6 300
Vaskeripenger	70 143
Mobile Norway AS, leie basestasjon	34 006
Posten Norge AS, leie	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	112 449

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-448 151
Påløpne feriepenger	-56 019
Arbeidsgiveravgift	-106 852
Pensjonskostnader	-10 444
SUM PERSONALKOSTNADER	-621 465

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 2012/2013, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag og bevertning ifm. møter for kr 12 580 jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 313
OBOS forvaltning	-18 671
OBOS Prosjekt AS	-14 502
Andre konsulentonorarer	-3 281
SUM KONSULENTHONORAR	-61 766

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****Vindusutskifting:**

Kostnadsføring prosjekt jfr. note 14	-9 672 099
--------------------------------------	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 672 099
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-246 658
Drift/vedlikehold VVS	-195 943
Drift/vedlikehold elektro	-44 223
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-222 267
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 930
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 625
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-66 586
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-252 530
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-184 557
Kostnader leiligheter (persienner)	-6 484
Erstatning v/vannskader	-9 204
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 240

SUM ORDINÆR DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 294 246
---	-------------------

TOTALT DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 966 345
------------------------------------	--------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 354 100
Feieavgift	-19 447
Renovasjonsavgift	-698 241
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 071 788

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-129 086
Skadedyr	-30 463
Leie av lift	-2 295
Verktøy og redskaper	-158
Driftsmateriell	-68 216
Lyspærer og sikringer	-7 879
Vaktmestertjenester	-1 168 674
Renhold ved firmaer	-481 718
Snørydding, vårfeiing, fylling av silo	-71 368
HMS modul, OTP	-2 205
Kontor- og datarekvisita	-15 862
Kopieringsmaterieill	-5 400
OBOS høstkonferanse, Tillitvalgsmøte	-801
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 580
Andre kontorkostnader	-11 254
Telefon/bredbånd	-31 923
Porto	-32 957
Reisekostnader	-363
Gaver	-490
Bank- og kortgebyr	-3 648
Velferdskostnader (adventsarrangement, juletrær)	-15 354
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 094 293

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	3 197
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	107 969
SUM FINANSINNTEKTER	111 166

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken / OBOS, renter lån	-68 963
Eika Boligkreditt AS, renter lån	-984 894
Eika Boligkreditt AS, renter lån	-43 425
OBOS-banken / OBOS, termingebyr	-100
Eika Boligkreditt AS, termingebyr	-600
Eika Boligkreditt AS, etablerings- og termingebyr	-11 210
OBOS-banken / OBOS, forlengelsesgebyr kassekreditt	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-4 109
Renter og provisjon kassekreditt	-17 131
SUM FINANSKOSTNADER	-1 131 432

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1982. Gnr.109/bnr.33, 34 og 35

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Vindusutskifting:

OBOS Prosjekt AS, prosjektledelse	238 530
Palmgren AS, hovedentreprenør	9 433 569
SUM REHABILITERINGSKOSTNADER	9 672 099

Kostnadsføring prosjekt 2013	-9 672 099
------------------------------	------------

SUM REHABILITERING	0
---------------------------	----------

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kopieringsmaskin

Tilgang 1993	17 934
Avskrevet tidligere	-17 933

1

Datautstyr

Tilgang 2001	21 279
Avskrevet tidligere	-21 278

1

Kontormøbler

Tilgang 2003	63 860
Avskrevet tidligere	-63 859

1

Lekeapparater

Tilgang 2012	87 788
Avskrevet tidligere	-5 225
Avskrevet i år	-12 541

70 022

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	70 025
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-12 541
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skader	7 662
Skattetrekk overført OBOS	7 115
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	640 215
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	654 992

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	48 307 313
Egenkapital fra IN tidligere	292 346
Egenkapital fra IN 2013	0
Reduksjon EK fra IN	-292 346
SUM ANNEN EGENKAPITAL	48 307 313

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales. Lånet er i sin helhet innfridd i 2013 jfr. note 18.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Løpetid 13 år	
Opprinnelig 2000	-27 524 664
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	24 869 680
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 362 638
Nedbetalt tidligere, IN	292 346
Nedbetalt i år, IN	0
	0

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2011	-27 000 000
Nedbetalt tidligere	749 429
Nedbetalt i år	522 020
	-25 728 551

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85 %, løpetid 30 år. Lånet er avdragsfritt frem til 30.10.2014.

Innvilget låneramme pålydende kr 30 000 000

Delutbetalt 2013	-5 011 060
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-5 011 060
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-30 739 611

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. Lånet har en låneramme pålydende kr 30 000 000 og er delutbetalt med kr 5 011 060 pr. 31.12.2013. Utafra dagens låneopptak er lånekostnadene for den enkelte andel estimert øket med kr 50 pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag fra 30.10.2014. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i estimatet, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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	-21 635
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-25 835

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-21 967
Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 801
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-41 768

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-56 019
Diverse	-50
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-56 069

NOTE: 23**PANTSTILLELSE****Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:**

Borettsinnskudd:	34 848 500
Pantelån:	30 739 611
Påløpne avdrag:	43 816
Beregnete IN forpliktelser:	0
TOTALT	65 631 928

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

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

4. Forslag til generalforsamlingen

A) Forslag om bedre belysning av gangveien i Frydenlund borettslag.

Oslo 20.02.14

Forslag til generalforsamling.

Bedre belysning av gangveiene i Frydenlund Borettslag.

Flere steder i borettslaget er det alt for dårlig belysning, spesielt ille er det utenfor Dragonstien 97A. Dette fører til stor utrygghet.

Det bør settes opp et ekstra lys på gangveien utenfor. Strømmen kan tas fra sykkelboden. Det bør også skiftes fra gult til hvit lys i de eksisterende ganglysene i resten av borettslaget. Dette vil gi en bedre og tryggere belysning.

Beboerne i Dragonstien 97A

Styrets innstilling:

Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å ta opp lysforholdene på gangveiene med Oslo Kommune v/Bymiljøetaten som drifter anleggene. Dette for om mulig å forbedre lysforholdene ved f.eks. skifte av lyskilder.

Styrets arbeid

(status pr. mars 2014)

Det har i perioden mai 2013 til mars 2014 vært avholdt 13 styremøter.

157 saker har vært oppe til behandling. I tillegg kommer et større antall arbeidsmøter i forbindelse med planlegging av prosjektet for bytting av alle vinduer i borettslaget, samt for øvrige rehabiliteringsprosjekter. Videre har det vært gjennomført befaringsrunder med fokus på HMS-arbeidet (helse, miljø og sikkerhet). Det har vært avholdt årlig samarbeidsmøte med oppgangs- og tuntillitsvalgte, samt med Miljøutvalg og Valgkomite.

De faste styremøtene har vært lagt til første tirsdag i måneden, og i forkant av møtet har det vært åpent hus for beboere som har spørsmål om borettslaget. Styret mener dette fungerer godt, og vil fortsette med denne praksisen i kommende periode.

Det store rehabiliteringsprosjektet «Nye vinduer» har hatt hovedfokus innenfor styrets arbeid i siste periode. Prosjekt- og planleggingsarbeidet har i forkant vært gjennomført i samarbeid med OBOS Prosjekt AS, og etter anbudsrunder ble entreprenørselskapet Palmgren AS valgt til gjennomføring av arbeidet.

De første konkrete vindusutskiftingene ble foretatt i siste halvdel av august 2013. I skrivende stund (pr. mars 2014) er vinduene skiftet i alle terrasse- og punkthusleiligheter, og arbeidet pågår for fullt utover våren i våre 60 småhus/rekkehus.

Som tidligere informert om forventes den totale anleggsperioden å være på ca. 12 måneder. Det pågående arbeidet følges løpende opp av styret og daglig leder, og faste byggemøter avholdes med både Palmgren AS og OBOS Prosjekt AS.

Med oppstart høsten 2013 har det vært gjennomført et større vedlikeholdsarbeid i form av rens og kontroll av luftkanaler tilhørende ventilasjonsanleggene i alle boliger. Arbeidet ble utført av spesialfirmaet Power Clean AS og sluttført i de siste blokkopp ganger i januar måned. Utførlige rapporter ble laget for hver enkelt bolig, noe som dannet grunnlag for den videre oppfølging av dette.

Dessverre viste det seg her at et betydelig antall beboere (nærmere hele 60 husstander) bl.a. har koblet på privat montert vifte/ventilator, eller foretatt annen inngripen på anlegget. Dette er strengt forbudt og skaper store problemer med driften av anlegget med påfølgende problemer med dårlig lukt, støy og feil avtrekk hos naboene. Beboere dette gjelder tilskrives med pålegg om å utbedre feilmonteringene og sørge for å sette systemet tilbake i opprinnelig stand.

Oppfølgingsarbeidet rundt dette er noe styret og daglig leder har brukt mye tid på gjennom denne våren, da det anses som svært viktig å sikre at alle beboere får et best mulig innklima.

Styret har også i denne perioden lagt ned et betydelig arbeid på HMS (helse, miljø og sikkerhet). Befarings- og kontrollrunder har vært gjennomført både utendørs og innendørs. Bl.a. har det i tillegg til brannsikkerhet vært satt ekstra fokus på søppelhåndtering, kildesortering og ureglementert lagring av søppel og rot i kjellerganger og fellesboder. Som et resultat av det praktiske samarbeidet med Renholdsetaten i Oslo har konsulenter derfra hatt en oppsøkende besøksrunde til beboerne i november 2013 for å informere om kildesortering spesielt og avfallshåndtering generelt.

Mot slutten av 2013 ble det gjennomført et større og vel planlagt arbeid med trefelling i borettslaget. I samarbeid, og i samråd med gartnerselskapet Hageform AS, ble det felt til sammen

19 store trær, som enten var vokst for tett innpå bygninger, eller av forskjellige andre årsaker var skadet eller ansett for å utgjøre en fare for omgivelsene. Et liknende vedlikeholdsarbeid på grøntområdet er allerede under planlegging for høsten 2014.

Det har også i inneværende periode lyktes oss å holde antall forsikringskader, spesielt vannskader, nede på et relativt lavt nivå. Det arbeides fortløpende bl.a. med å skifte ut gamle stoppekraner som et forebyggende tiltak mot dette. Vi anmoder beboerne om å følge opp sine egne VVS installasjoner på kjøkken og bad samt vedlikeholde disse iht. gjeldende regler. Det har derfor, med dette som bakgrunn, lyktes oss å holde borettslagets forsikringspremie på et akseptabelt nivå, uten store prisøkninger for 2014.

Styret har også arbeidet konkret med planer for kommende vedlikehold av bygningsmassen i borettslaget. For småhusene spesielt er det igangsatt et arbeid for planlegging av nødvendige utbedringer og vedlikehold, kommende malingsarbeider osv. slik at vi sikrer at arbeid som skal gjøres fremover blir utført i riktig rekkefølge og på en profesjonell måte.

Etter at alle lysarmaturene i våre 6 vaskerier ble skiftet ut foregående år, har nå lokalene i denne perioden fått en runde med nedvasking samt oppmaling av alle gulvene i vaskeriene, tørkerom og gangpartiene.

Maskinparken og det tekniske utstyret har blitt vedlikeholdt og reparert ved behov, og fremstår pr. i dag som både brukervennlige og effektive. Vi minner også her om at brukerne av vaskeriene skal forholde seg til gjeldende regler for rengjøring og rydding av lokalet etter bruk, samt at man forholder seg til de vasketider som er reservert.

Borettslaget har en løpende vaktmesteravtale med Laffens Drift & Vedlikehold AS v/ Olaf Ruud. Styret og daglig leder har en effektiv og direkte dialog med vaktmestertjenesten for å sikre at faste arbeidsoppgaver og vedlikeholdsarbeid blir utført på en rask og faglig god måte. Styret er av den oppfatning at borettslaget nyter godt av den erfaring, kompetanse og lokale kjennskap til bo-området som finnes hos Laffens Drift & Vedlikehold AS.

For renhold og trappevask i blokker og fellesområder har borettslaget en avtale med Økonomiske Løsninger AS. Styret legger til grunn at denne avtalen fremstår som god både når det gjelder pris og levert kvalitet.

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

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

I garasjeanleggene i Dragonstien 14 + 103/97 (begge plan) finnes et video-overvåkningssystem levert av Vision Security. Dette oppbevarer og håndterer data som tilfredsstillende gjeldende regler iht. data- og personvernlover.

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

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

Miljøutvalget har i siste periode vært engasjert i de sosiale arrangementene rundt spesielt advents-/julegrantenning og den årlige Rusken-aksjonen på våren.

Årets Rusken-aksjon er i skrivende stund planlagt gjennomført i slutten av april, og tradisjonen tro blir det leiet inn containere for avhending av avfall, samt spesialcontainere for el-materiell og annet farlig avfall.

Styret og borettslagets daglige leder har også i inneværende periode måtte bruke mye tid og ressurser på å håndtere forskjellige former for beboersaker. Nabotvister, feilparkeringer, hensetting av søppel og avfall på fellesområder etc. er blant saker som krever mye tid og som også i flere tilfeller påfører borettslaget ekstra kostnader.

Styret ser det som en stor utfordring fortsatt å ha fokus på og følge opp feilplassering av søppel, og vil intensivere dette arbeidet ytterligere i tiden som kommer.

Frydenlund Borettslag
Mars 2014

Tom Furuholt
Styreleder

Orientering om borettslagets drift.

Styret

Styret har kontor i Dragonstien 99 med normal kontortid for beboerne første tirsdag i måneden mellom kl. 18.30 og kl. 19.30.

Styrets e-postadresse er styret.frydenlund@borettslag.net. Se borettslagets hjemmeside på www.frydenlundborettslag.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har en avtale om vaktmestertjeneste med Laffens drift og vedlikehold AS.

De har kontoradresse i Dragonstien 12, og kan kontaktes på telefon 918 70 872 eller e-post post@laffens.no. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne og betale for tjenesten selv.

Daglig leder

Borettslaget har ansatt en daglig leder. Primære arbeidsoppgaver er å følge opp de mange store rehabiliterings/- og vedlikeholdsprosjektene som er planlagt og igangsatt, samt stå for det praktiske arbeidet forbundet med henvendelser og rapportering til myndigheter, etater, forsikringsselskaper, firmaer som leverer tjenester til borettslaget, løpende kontakt med beboerne etc. Daglig leder er å treffe på tlf. nr. 90 10 30 61 (man-fre 08.00 -16.00), på styrets arbeidskontor eller på oppdrag rundt for borettslaget.

E-post adresse er: styret.frydenlund@borettslag.net.

Parkering og vakselskap

Borettslaget har avtale med parkering og vakselskapet Smart Security når det gjelder kontroll og oppfølging av bilkjøring, parkeringsregler, stopp for av- og pålessing, nødvendig skilting i området etc., samt at dette foregår iht. våre husordensregler og vedtekter. Alle henvendelser og forespørsler rundt disse spørsmål rettes direkte til Smart Security, tlf. 22 10 18 05 (døgnåpen servicetelefon alle dager). Dette gjelder også dispensasjonssøknader for håndverksbiler, flyttebiler, hjemmehjelpstjenester etc.

Se også praktiske informasjonen 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 155,- 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 plass, ta kontakt med OBOS Tveita på tlf 22 98 14 60 som organiserer utleie av disse plassene.

Nøkler/skilt

Systemnøkler, navneskilt for ringetablå til callinganlegget og skilt til postkasse bestilles hos Laffens Drift og Vedlikehold AS. På postkasseskilt skal alle husstandsmedlemmer påføres. Postkasseskilt og navneskilt til ringetablå leveres kostnadsfritt til beboeren. Alle beboere anmodes om å ha navneskilt eventuelt leilighetsnr. på sin private inngangsdør.

Vaskeri

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

Kulturkjelleren har til vanlig følgende åpningstider:

Mandag Stengt

Tirsdag, onsdag og fredag kl 11.00 – 17.00

Torsdag kl 17.00 – 19.00

Lørdag kl 11.00 – 14.00

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske løsninger 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, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer 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 en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er

borettslagets ansvar å anskaffe og levere 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.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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 bruker/eier. 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.

Telefoni og bredbånd

OBOS sentralt har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

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

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale med Hjem Kraft AS om fellesmåling av strøm til alle blokkleiligheter. 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)).

Spørsmål om innkjøpsavtalen rettes direkte til Hjem Kraft AS på telefon 71 21 35 00.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2013 Vindusutskiftning Del 1 gjennomført (Dr.st. 97-99-101-103 og Pio 1-8-10-12)
Kanalrens og kontroll av ventilasjonsanlegget gjennomført i alle boliger
Fortsatt utskifting av et større antall stoppekraner for å forhindre vannlekkasjer.
Felling/beskjæring av store trær på utsatte steder inntil bygninger.
Ny garasjeport i Dr.st. 97 og ny vaskesentrifuge i vaskeriet Pio 10.
- 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 borettslager.
- 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.
Oppussing og maling av gang- og boddører, trapperekker, sikringsskap, postkasser etc. i terrasseblokker og punkthus.
- 2009 Slutføring av betongrehabilitering på terrasser/balkonger.
- 2008 Betongrehabilitering, maling og legging av dekke på balkongene i Dragonstien 97,12,14,16 og 103 ble slutført.
- 2007 Betongrehabilitering, maling og legging av dekke på balkongene i Dragonstien 97,12,14,16 og 103.
Rehabilitering av terrasser i Dragonstien 14 og 97 A, B og C.
Re-asfaltert alle veier og øvrige asfalterte flater. Utskifting av callinganleggene i Dragonstien 12 A, B og Pionerstien 1. Bygget ny leilighet i Pionerstien 8 for salg.
- 2006 Betongrehabilitering, maling og legging av dekke på balkongene i Pio. 1, Drag. 99,101 og 103.
Maling av småhusene i Drag 39-77 og 87-93.
Rehabilitering av terrasser i Drag. 103 A, C og i Drag. 97 D
- 2005 Videoovervåking av garasjeanlegget.
Maling av småhusene Drag. 27-37 og 79-85.

- 2004 Betongrehabilitering, maling og legging av dekke på balkongene i Pio. 8,10 og 12.
Nytt betalingssystem i vaskeriene.
Omtrekking av tak i Drag. 14 og 16.
Radonsanering i småhusene.

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 9.5.12.

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 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, sikringskap, dører, vinduer m.m. vaskes av eksternt rengjøringsfirma.

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

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

4. VASKERIENE

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

5. TØRKING/BANKING/LUFTING AV TØY

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

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

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

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

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

6. BEPLANTNING BLOKKTERRASSEN

Blomsterkummen skal være beplantet slik at ingen andre sjeneres av vekstene. Det kreves spesiell varsomhet når det gjelder vann på terrassegulvet innerst ved husveggen. Snø og is må fjernes slik at skade ikke oppstår i sluken (nedløpsrøret). Det er forbudt å bruke salt e.l. til smelting av is eller snø på terrassegulvet.

7. UTELYS I BLOKKENE

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

8. LÅSING AV YTTERDØR I BLOKKENE

Ytterdører og boddører skal alltid være låst.

9. SØPPEL OG ANNET AVFALL

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

Det må ikke settes søppel ved siden av kassene.

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

10. TILLITSVALGTE

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

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

11. FELLESANTENNEANLEGGET

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

12. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

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

13. DUGNAD PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

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

14. BILKJØRING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE

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

15. PARKERING

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

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

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

16. GJESTEPARKERING

Gjesteparkeringen kan benyttes av gjester i Frydenlund borettslag inntil 3 døgn. Tidsbegrensningen på maksimalt 3 døgn gjelder både for kortere og lengre parkering innenfor denne perioden. Med gjestende biler menes kjøretøyer som med registreringsadresse utenfor borettslaget.

Beboere i borettslaget kan parkere i tidsperioden kl. 0600 – 1800. Utenom denne tiden kan beboere parkere i 20 minutter.

Overtredelse medfører kontrollavgift, og evt. borttauing etter 3. kontrollavgift. Uregistrerte kjøretøyer, tilhengere og annet hensatt utstyr vil umiddelbart bli tauet bort/fjernet for eiers regning.

17. BORETTSLAGETS OMRÅDE

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

Ulovlig dyr skal fjernes innen 1 – en uke.

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

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

Andelseier er ansvarlig for at dyreholdserklæringen blir fulgt i besøksperioden og at rase er godkjent.

Alle punkter i dyreholdserklæringen anses som en del av husordensreglementet.

19. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

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

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

20. GRILLING I FRILUFT

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

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

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

21. VAKTMESTERORDNINGEN

Borettslaget har avtale med ekstern vaktmestertjeneste.

22. SANITÆRANLEGGENE/VENTILASJONSANLEGGENE

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

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

23. VANNING

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

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

24. FRAMLEIE AV LEILIGHETEN

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

25. HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET

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

26. OPPRYKKSREGLER FOR LEDIGMELDT 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