

Til beboerne i Frydenlund Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. 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 forslag-, 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 onsdag 29. mai 2013 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 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3-2 (2)
- B) Forslag fra beboere om trefelling ved Dragonstien 97C.
- C) Forslag fra styret om presisering i vedtektene § 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 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 miljøutvalg for 1 år

Oslo, 12.3.2013
Styret i Frydenlund Borettslag

Tom Furuholt /s/ Anita Ruud /s/ Wenche Bang /s/

Øivind Bjørklund /s/ Tatiana Engnæs /s/

Jan Hermann Rasmussen /s/ Petter Eilert Stensvik /s/

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Furuholt	Dragonstien 14 A
Nestleder	Anita Ruud	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

Valgkomite	Gunnar Aspen	Dragonstien 12
Valgkomite	Mats Kjernli Bækkevold	Dragonstien 53 B
Valgkomite	Frode Sundelius	Pionerstien 8

Miljøutvalg

Gunnar Flaa	Pionerstien 1
Arvid Standal	Dragonstien 97 b
Mats Kjernli Bækkevold	Dragonstien 53 b
Christian Falch	Dragonstien 14 b
Lars Simensen	Dragonstien 61 b

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 27-93,97-103
- Pionerstien 1,8-10-12

Borettslaget består av 346 andelsleiligheter fordelt på 122 punkthus, 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 (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.

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.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

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 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 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 som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 15 387 201,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 13 955 351,-. Dette er kr 2 782 351,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i-fm utskiftning av heisene. Totalkostnad for heisene er for øvrig iht. budsjett og opptatte lånemidler.

Resultat

Årets resultat på kr 366 959,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

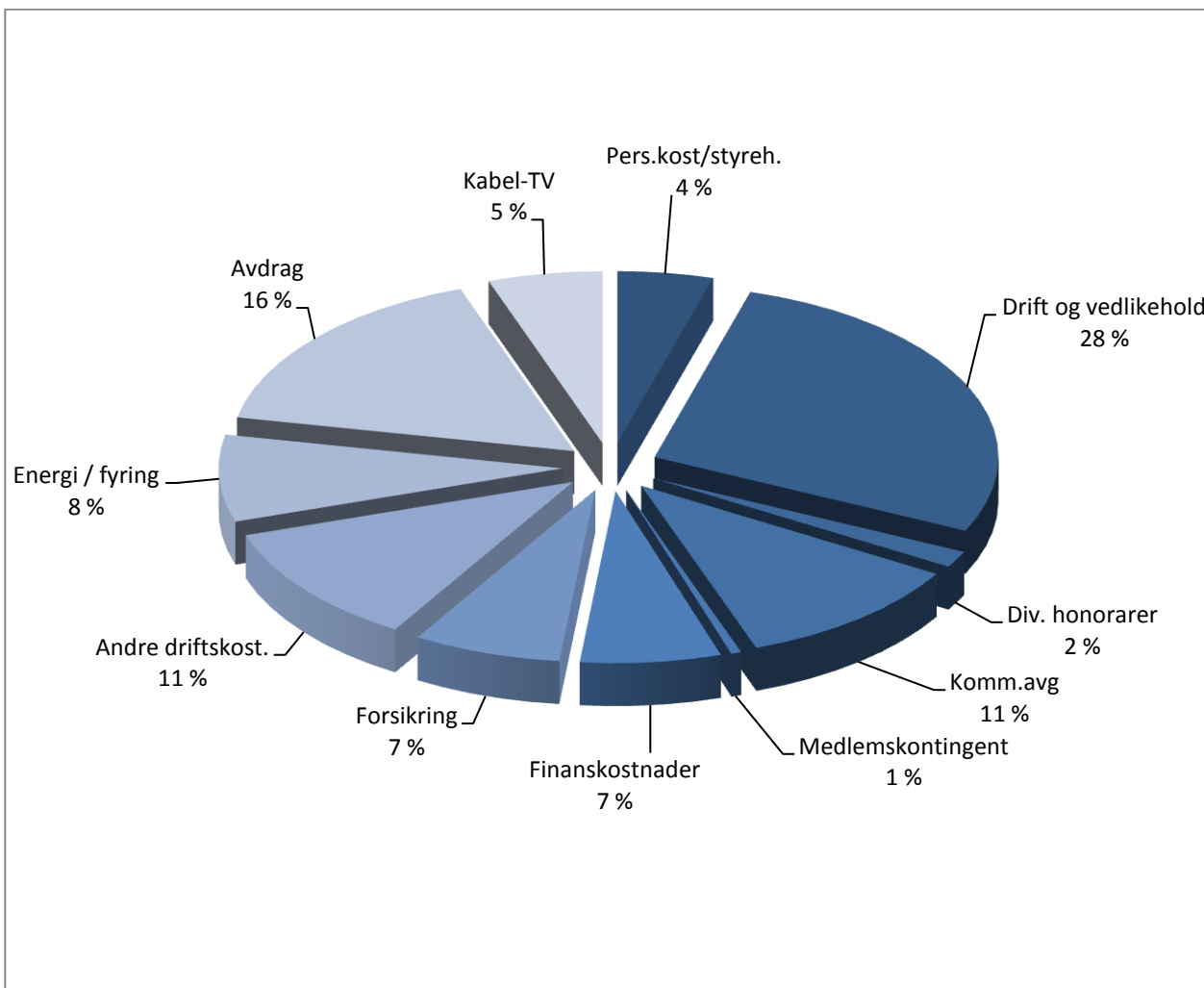
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2012 ble det ikke nedbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 1 375 806,-.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2012:



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 23 218 500,- til større vedlikehold som omfatter vindusutskifting i tillegg til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med en forventet økning i energikostnader på ca. 8 % for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 5 000,-.

Lån

Borettslaget har 2 lån.

Lån 1 er i OBOS:

Dette er et IN lån med forfall den 30.5. og 30.11. til 3,95 % rente. Lånet løper til 30.11.13.

Lån nr 2 i TERRA:

Dette er et annuitetslån med månedlig forfall til 3,7 % rente. Lånet løper til 30.1.30.

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

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd

Renter på 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

Forretningsførerhonoraret

Det vil ikke bli noen justering av forretningsførerhonoraret for 2013.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

Felleskostnader

Driften i 2013 forutsetter en økning av felleskostnadene på 15 % fra 1.3.13 som er knyttet til prosjektet med vindusutskiftning. I tillegg er det foretatt en økning av kabel-tv med kr 24,- og trappevask med kr 4,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 12.3.2013

Styret i Frydenlund Borettslag

Tom Furuholt /s/ Anita Ruud /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 overskudd på kr 366 959. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, 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 regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Frydenlund Borettslag per 31. desember 2012, 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 og årsberetningen 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 anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 15. mars 2013

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 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		4 078 833	-941 957	4 078 833	1 375 806
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		366 959	3 315 320	3 124 796	-17 402 019
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 225	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-87 788	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	27 000 000	0	30 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		1 335	2 610	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 987 805	-25 295 836	-2 938 370	-2 971 601
Red. annen langs. gjeld		-954	-1 305	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 703 027	5 020 789	186 426	9 626 380
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		1 375 806	4 078 833	4 265 259	11 002 186
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 246 686	6 351 202		
Kortsiktig gjeld		-1 870 902	-2 272 369		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		1 375 806	4 078 833		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 653 325	3 919 810	2 657 000	2 654 000
Innkrevde felleskostnader	2	12 608 381	11 794 224	12 614 797	14 268 881
Andre inntekter	3	125 495	110 524	125 000	125 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 387 201	15 824 558	15 396 797	17 047 881
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-585 358	-560 761	-632 200	-652 000
Styrehonorar	5	-230 000	-220 000	-230 000	-240 000
Avskrivninger	15	-5 225	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 375	-9 250	-9 200	-9 200
Forretningsførerhonorar		-175 616	-175 616	-175 600	-175 600
Konsulenthonorar	7	-93 783	-156 164	-150 000	-150 000
Kontingenter		-86 950	-86 950	-87 000	-87 000
Drift og vedlikehold	8	-4 996 308	-2 777 012	-1 700 000	-3 218 500
Rehabilitering					-20 000 000
Forsikringer		-1 263 445	-1 141 128	-1 263 000	-1 268 000
Kommunale avgifter	9	-1 994 117	-1 925 192	-2 050 000	-2 119 600
Energi/fyring		-1 480 417	-1 559 086	-1 900 000	-1 600 000
Kabel-/TV-anlegg		-975 536	-849 573	-976 000	-1 014 000
Andre driftskostnader	10	-2 059 222	-1 956 511	-2 000 000	-2 110 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 955 351	-11 417 243	-11 173 000	-32 643 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 431 850	4 407 315	4 223 796	-15 596 019
DRIFTSRESULTAT		1 431 850	4 407 315	4 223 796	-15 597 019
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	135 184	97 516	0	100 000
Finanskostnader	12	-1 200 075	-1 189 511	-1 099 000	-1 906 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 064 891	-1 091 995	-1 099 000	-1 806 000
ÅRSRESULTAT		366 959	3 315 320	3 124 796	-17 402 019
Overføringer:					
Til annen egenkapital		366 959			

BALANSE

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	112 327 741	112 327 741
Tomt		2 260 218	2 260 218
Varige driftsmidler	15	82 566	3
SUM ANLEGGSMIDLER		114 670 524	114 587 962
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		527	39 742
Kortsiktige fordringer	16	663 899	740 313
Driftskonto i OBOS	17	76 773	1 198 265
Sparekonto i OBOS		2 505 488	4 372 882
SUM OMLØPSMIDLER		3 246 686	6 351 202
SUM EIENDELER		117 917 210	120 939 164
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 346 * 100		34 600	34 600
Annen egenkapital (Opptj.EK+EK fra IN)	18	52 525 305	52 158 345
SUM EGENKAPITAL		52 559 905	52 192 945
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	28 613 209	31 601 014
Borettsinnskudd	20	34 848 500	34 848 500
Annen langsiktig gjeld	21	24 695	24 335
SUM LANGSIKTIG GJELD		63 486 404	66 473 849
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 549 996	1 708 267
Skyldig offentlige myndigheter	22	37 652	36 339
Påløpne renter		8 476	17 463
Påløpne avdrag		212 496	204 025
Annen kortsiktig gjeld	23	62 280	306 275
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 870 902	2 272 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 917 210	120 939 164

Pantstillelse	24	90 652 700	94 150 065
Garantiansvar		0	1 975 925

Oslo, 12.3.2013
Styret i Frydenlund Borettslag

Tom Furuholt /s/ Anita Ruud /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 regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 650 082
Parkeringsleie	59 040
Garasjeleie	21 000
Lokaler	2 085
Diverse	1 200
Leietillegg for påbygg	27 564
Ekstra kjellerbod	5 640
Diverse	7 920
Trappevask	371 800
Kabel-TV	467 100
Reg.kapitalkost. (IN) lån 2	-1 063
Kapitalkostnader (IN) lån 2	2 654 388
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 653 325
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 613 431

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-1 450
Garasjeleie	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 608 381

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Mobile Norway AS, leie basestasjon	33 568
Utbyggingsgebyr	5 000
Utleie kursrom	1 200
Salg vaskekort	67 873
Østlandske Byggpartner, innt.ført garanti	17 854
SUM ANDRE INNTEKTER	125 495

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-430 914
Påløpne feriepenger	-43 953
Fri bil, tlf, etc.	-3 294
Naturalytelser speilkonto	3 294
Arbeidsgiveravgift	-102 125
Pensjonskostnader	-8 366
SUM PERSONALKOSTNADER	-585 358

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag og bevertning ifbm. møter for kr 10 583 jfr. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-59 063
OBOS	-16 095
OBOS Prosjekt AS	-3 000
Advokatfirmaet Haavind AS	-10 000
Andre konsulentonorarer	-5 625
SUM KONSULENTHONORAR	-93 783

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****Utskifting av heiser:**

OBOS Prosjekt, prosjektledelse	-212 500
Myhre Heis og Elektro, utskifting heiser	-3 129 037
Bygningsgebyr	-47 130
Vindusutskifting	-259 557
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 648 224

Drift/vedlikehold bygninger	-286 001
Drift/vedlikehold VVS	-441 478
Drift/vedlikehold elektro	-150 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-278 886
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 712
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 482
Drift/vedlikehold parker.anl.	-5 309
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 434
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-3 625

SUM LØPENDE DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 348 084
---	-------------------

SUM TOTALT DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 996 308
--	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 286 072
Feieavgift	-10 301
Renovasjonsavgift	-697 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 994 117

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-132 725
Skadedyrarbeid	-29 040
Driftsmateriell	-82 935
Lyspærer og sikringer	-21 769
Vaktmestertjenester	-1 142 857
Renhold ved firmaer	-441 002
Snørydding	-43 939
Smart Security, OTP	-16 019
Kontor- og datarekvisita	-28 855
Kopieringsmaterieill	-7 524
HMS	-656
Kurs "Fysisk råderett", "Styrerommet"	-6 350

Andre kostnader tillitsvalgte	-10 583
Andre kontorkostnader	-11 914
Telefon/bredbånd	-40 670
Porto	-30 573
Gaver	-2 445
Bank- og kortgebyr	-3 652
Velferds kostnader	-4 479
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 059 222

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 578
Renter av sparekonto i OBOS	132 606
SUM FINANSINNTEKTER	135 184

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS, renter lån	-170 334
Terra BoligKreditt AS, renter lån	-1 002 844
OBOS, termingebyr	-100
Terra BoligKreditt AS, termingebyr	-600
OBOS, forlengelsesgebyr kassekreditt	-1 000
OBOS, overtrekksrenter driftskonto	-5 619
Renter kassakreditt/byggelån	-19 193
Renter leverandørgjeld	-385
SUM FINANSKOSTNADER	-1 200 075

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, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING**

Utskifting av heiser:

OBOS Prosjekt, prosjektledelse	318 746
Myhre Heis og Elektro, utskifting heiser	4 471 537
Bygningsgebyr	47 130
SUM REHABILITERINGSKOSTNADER	4 837 413

Kostnadsføring prosjekt 2011	-1 448 746
Kostnadsføring prosjekt 2012	-3 388 667
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 i år	-5 225	
		82 563

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	82 566
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 225
--------------------------------	---------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	27 455
Avregningskonto IN-lån	2 383
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	634 061
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	663 899

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE: 17**KASSEKREDITT**

Selskapet er innvilget kassekreditt med ramme kr 1 000 000. Trukket pr. 31.12.12 kr 0.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	52 499 941
Egenkapital fra IN tidligere	292 346
Egenkapital fra IN 2012	0
Reduksjon EK fra IN	-266 982
SUM ANNEN EGENKAPITAL	52 525 305

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.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Renter 31.12: 3,95 %, løpetid 13 år

Opprinnelig 2000	-27 524 664
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 386 789
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 482 891
Nedbetalt tidligere, IN	292 346
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr. 31.12.2012	-2 362 638

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Terra BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2011	-27 000 000
Nedbetalt tidligere	244 516
Nedbetalt i år	504 914
	-26 250 571

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-28 613 209****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-4 200
Depositum parkeringsplasser	-20 495
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-24 695

NOTE: 22**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-19 480
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 172
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-37 652

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-43 953
Innbetalt a konto strøm	-18 327
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-62 280

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 63 699 569,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012 en bokført verdi på
kr 114 587 959,-

Forslag til generalforsamlingen

A. FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

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.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Frydenlund Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

- A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd :

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.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 30.5.2013.

Forslag B:

Forslag til generalforsamlingen 2013 i Frydenlund Borettslag på vegne av beboere i Dragonstien 97C

Sak: Fjerning av trær / høydekutting av trær for å få bedre utsikt over Groruddalen og mer sol til våre leiligheters stueterrasser. Dette fordi både utsikt og tilgang til sol etter hvert som årene har gått, har blitt kraftig forringet/dårligere pga trærnes vekst. Det er selvfølgelig veldig forskjell på dette avhengig av hvilken etasje man bor i.

I tillegg har fugler og da spesielt skjærer sitt tilholdssted i disse trærne og frekventerer stadig terrassene med napping i (og ødeleggelse av) terrasse-møblenes sitteunderlag/puter o.l. – på jakt etter bl.a. byggematerialer til reir o.l.

I tillegg utfører de samme skjærene også stadig roting i terrassekassene med den konsekvens at terrassegulv av og til ser ut mer som en sandkasse. Trolig at fugleargumentet har en sammenheng med at trærne har såpass kort avstand fra stueterrassene våre og at det dermed blir en hyppigere frekventering.

Oslo 2. mars 2013

Saken er fremmet av oppgangstillitsvalgt Geir Woll på vegne av **alle** beboere i Dragonstien 97 C

Også søsteropp ganger i Dragonstien 97A, B og D vil sannsynligvis ha en likelydende interesse.

Styret innstilling:

Styret støtter et forslag om uttynning eventuell beskjæring av enkelte trær i det aktuelle området. Trærne forutsettes å stå på borettslagets eiendom. I samarbeid med et profesjonelt gartnerselskap vil det bli gjort en vurdering av hvilke trær som kan eller bør fjernes. Styret arbeider for øvrig kontinuerlig med en plan for vedlikehold av hele grøntområdet, herunder også kommende trefellinger og ettervekstmuligheter i alle deler av borettslaget.

FORSLAG C:

Fra Styret.

Presisering av tekst i borettslagets vedtekter.

I borettslagets vedtekter pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt ønskes det satt inn en egen tekstlinje med følgende ordlyd rett under overskriften:

Gjelder samlet vedlikehold, ikke enkeltvis skadeutbedringer eller reparasjoner.

Denne spesifiseringen ønskes innført for å tydeliggjøre innholdet i hele punktet og unngå feiltolkninger og misforståelser.

Valgkomiteen innstiller følgende personer:**A. Som leder foreslås:**

Tom Furuholt Dragonstien 14A

B. Som styremedlemmer foreslås:

Anita Ruud Dragonstien 39

Gunnar Flaa Pionerstien 1

Mohamed Laajab Pionerstien 1

D. Som valgkomite foreslås:

Gunnar Aspen Dragonstien 12A

Mats K. Bækkevold Dragonstien 53B

Frode Sundelius Pionerstien 8

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tom Furuholt Dragonstien 14A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Gunnar Flaa Pionerstien 1

F. Miljøutvalg:

Gunnar Flaa Pionerstien 1

Irene Sandøy Pionerstien 14B

Lars Simensen Dragonstien 61B

Christian Falch Dragonstien 14B

Mats K. Bækkevold Dragonstien 53B

Dato 20. Mars 2013

I Valgkomiteen for Frydenlund Borettslag

Gunnar Aspen /s/ Mats K. Bækkevold /s/ Frode Sundelius /s/

Orientering om borettslagets drift.

Styret

Styret har kontor i Dragonstien 99 med 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 å måtte betale for tjenesten selv.

Daglig leder

Siden 2010 har borettslaget hatt 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).

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 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.

Vaskeri

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

Kort og oppladning av disse kan fås kjøpt hos vaktmester og i Kulturkjelleren i kirken.

Kulturkjelleren har følgende åpningstider:

Mandag Stengt

Tirsdag, onsdag og fredag kl 11.00 – 17.00

Torsdag kl 17.00 – 19.00

Lørdag kl 11.00 – 14.00

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske løsninger 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.

Ved skader som dekkes av borettslagets forsikring krever forsikringsselskapet en egenandel på kr. 6.000,-. For vannskader er egenandelen kr. 10.000,-.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha egen 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Beboere/andelseiere har plikt til å foreta egenkontroll av det elektriske anlegget i leilighetene.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.5. og 30.11. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS 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 / bredbånd

OBOS 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. Det er fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS 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. 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 utover dette rettes direkte til Hjem Kraft AS.

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

- 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.
Opp-pussing 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.
Reasfaltert 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 garasjelegget.
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.
Omtekking av tak i Drag. 14 og 16.
Radonsanering i småhusene.
- 2003 Rehabilitering av terrasser i Drag. 103 B
Riving av støttemur langs Dragonstien.
Maling av vinduskarmer i all blokkbebyggelse.

Styrets arbeid

(status pr. mars 2013)

Det har i perioden mai 2012 til mars 2013 vært avholdt 14 ordinære styremøter. 146 saker har vært oppe til behandling. I tillegg kommer 5 større prosjektmøter ifm. vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter (heiser og vinduer). Videre har det vært avholdt 6 egne befaringsmøter innen HMS arbeidet (helse, miljø og sikkerhet).

Det ble avholdt beboermøte for vindusprosjektet i oktober og ekstraordinær generalforsamling for å vedta prosjektet i november. I mars ble det gjennomført et samarbeidsmøte med alle oppgangs- og tuntillitsvalgte.

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

Året 2012 startet opp med et stort, akutt reparasjonsarbeid i januar. Varmtvannsberederen i Dragonstien 97 takket for seg etter over 30 års drift og et helt nytt berederanlegg måtte anskaffes. Arbeidet ble gjennomført i løpet av en uke hvor beboerne måtte klare seg med svært begrenset tilgang på varmt vann.

I februar startet arbeidet med å bytte ut alle 6 heisene i punkthusene. Alt forberedende arbeid som anbudsinnhenting, byggesøknader, finansiering etc. ble gjort høsten 2011 i samarbeid med Heiskonsulenten AS. Det konkrete arbeidet med heisbyttene ble gjennomført av heisfirmaet Myhre Heis og Elektro AS og ble løpende fulgt opp av daglig leder i borettslaget. Arbeidet ble slutført som planlagt og godkjent i august.

Styret har som neste store rehabiliteringsprosjekt prioritert å jobbe med utskifting av alle vinduer og terrassedører i borettslaget. I samarbeid med Obos Prosjekt AS har det vært jobbet frem nødvendig bakgrunnsmateriale, tegninger etc., og det har blitt gjennomført et prøveprosjekt på utskifting av vinduer i en terrasseleilighet, en punkthusleilighet og i et rekkehus. Dette for å sikre nødvendig kunnskap for en videre vellykket fremdrift og sørge for at de rette valg av vindustyper etc. blir gjort.

Det ble gjennomført et beboer-informasjonsmøte om dette i oktober, samt avholdt ekstraordinær generalforsamling i november for å vedta det store rehabiliteringsarbeidet. Status pr. mars 2013 er at prosjektet er satt ut på anbud hos profesjonelle leverandører, og det forventes at det konkrete arbeidet med utskiftingen kan komme i gang i løpet av våren/forsommeren. Anleggsperioden forventes å ta ca. 12 måneder, og arbeidet med

deltagelse på byggemøter og den løpende oppfølging av prosjektet vil bli gjort av daglig leder i borettslaget.

Ut i fra tidligere innhentede tilstandsrapporter vil styret fremover arbeide med planlegging og vurdering av bl.a. følgende rehabilitering- og vedlikeholdsoppgaver:

Rør- og avløpssystemet, elektriske anlegg/el-tavler, samt varmtvannsberedere og ventilasjonsanleggene i blokkene. For kommende vedlikehold av småhusene vil det i 2013 bli innhentet en egen tilstandsrapport på tak, vegger, maling etc. slik tiltak for nødvendige utbedringer kan planlegges og settes i gang i en riktig rekkefølge.

Styret har også i 2012 lagt ned mye arbeid og tid på HMS (helse, miljø og sikkerhet). Hele 6 befarings- og kontrollrunder har vært gjennomført både innendørs og utendørs. Bl.a. har det vært satt ekstra fokus på:

- Søppelhåndtering, kildesortering og ureglementert lagring av rot og søppel i kjellerganger og boder.
- Brannvern og sikkerhet i felleslokaler
- Disponering og fremtidig bruk av felleslokaler i blokkene
- Grøntområdet samt nødvendig felling av trær som er til fare for folk og bygninger
- Sikkerhet og utstyr på lekeplassene
- Tekniske innredninger og kvaliteten på lokalene til fellesvaskeriene

Borettslagets lekeplasser ble gjennomgått i 2012. Lekeapparatene i svingen ved Pionerstien 8 ble byttet ut i sin helhet, og alle lekeplasser ble fylt opp med ny og godkjent sand.

Alle lysarmaturer i vaskerier, kursrom etc. har blitt skiftet ut for å tilfredsstille gjeldende krav til regler og forskrifter.

I 2012 har vi, etter flere års nedgang, hatt en økning i antall forsikringsskader som følge av vannlekkasjer. Vi fortsetter arbeidet med fortløpende å skifte ut stoppekraner som begynner å bli defekte for å holde skadeomfanget maksimalt nede. Vi må også anmode beboerne om å følge opp på sine VVS installasjoner på kjøkken og bad og vedlikeholde disse iht. gjeldende regler. Det er et viktig arbeid å forsøke å forebygge eventuelle vannskader slik at forsikringspremien og andre utbedringskostnader vi måtte få kan holdes på et så lavt nivå som mulig.

Sommeren og høsten 2012 var også vårt borettslag plaget av et par runder med innbrudd og hærverk, spesielt på styrekontoret i Dragonstien 99 og i noen av kjølebodene i Dragonstien 103.

Flere borettslag og firmaer både i vårt nærområde og i bydelen for øvrig har i en periode hatt besøk av uønskede personer på nattetid. Vi anmoder derfor alle beboere om å gjøre det vi kan for å holde ytterdører, kjellerdører og garasjedører låst slik at folk utenfra ikke tar seg inn i våre bygninger.

I november 2011 innførte Renholdsetaten i Oslo kildesortering i vårt bo-område. Informasjoner rundt dette har vært distribuert ved flere anledninger både direkte fra kommunen og i våre egne informasjonsskriv. Det blir fortsatt signalisert at vi enda kan bli bedre til å benytte de grønne og blå avfallsposene, og ikke minst sørge for papp og papir blir kastet inn i de utplasserte containere og ikke bare slenges på utsiden.

Styret må dessverre konstatere at enkelte beboere står for mye forsøpling på uteområdene våre, både ved de nevnte papircontainere og rundt blokker og

inngangspartier. Dette er ikke akseptabelt eller i tråd med våre husordensregler, og opprydning påfører i tillegg borettslaget både ekstra kostnader og unødig bruk av tid.

Borettslaget har i flere år hatt en vaktmesteravtale med Laffens Drift og Vedlikehold AS v/Olaf Ruud.

I 2012 ble vaktmestertjenesten lagt ut på anbud hos en håndfull leverandører, og det ble lagt ned en stor jobb i utarbeidelsen av en detaljert arbeidsbeskrivelse og kravsspesifikasjon.

Det prismessig beste og mest dekkende tilbudet ble gitt av Laffens Drift og Vedlikehold AS, noe som medførte tegning av en fornyet og oppgradert avtale gjeldene fra sommeren 2012.

En fullstendig oversikt over vaktmestertjenestens innhold og arbeidsoppgaver er for øvrig lagt ut på borettslagets hjemmeside.

For renhold og trappevask i blokker og fellesområder har borettslaget i 2012 hatt avtale med Økonomiske Løsninger AS. Avtalen ble reforhandlet og gjennomgått senest i 2010, og fremstår i dag som en god avtale både når det gjelder pris og kvalitet.

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

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

Styret og daglig leder har i 2012 lagt ned en del arbeid i å tilrettelegge tjenesten og innholdet i avtalene for oppgangs- og tun tillitsvalgte i borettslaget. Dette for å sikre at alle oppganger og småhustun til en hver tid har en valgt representant som skal kunne være lokal kontaktperson for beboerne og et bindeledd mellom oppgang/tun og styret. Siste møte mellom alle tillitsvalgte og styret ble avholdt i mars.

Miljøutvalget har i 2012 vært en god samarbeidspartner med innspill til styret. Utvalget har også vært i sving som arrangør av juletre-tenning 1. advent og vil også stå for de sosiale aktiviteter ifm. Rusken-aksjonen og andre fellesarrangementer.

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

Det ble avholdt beboermøte for vindusprosjektet i oktober 2012 med svært bra fremmøte, og i november ble det på ekstraordinær generalforsamling vedtatt å gå i gang med «Prosjekt Nye Vinduer».

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

Styret ser det som en stor utfordring å ta tak i økt feilplassering av søppel og vil intensivere dette arbeidet.

Frydenlund Borettslag
mars 2013

Tom Furuholt /s/
Styreleder

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, 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

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

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

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

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

16. GJESTEPARKERING

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

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

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

17. BORETTSLAGETS OMRÅDE

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

Ved forlatt kjøretøy utover 20 minutter kan kontrollavgift bli utstedt.

Parkering forbudt på boligområdets grøntanlegg. Overtredelse vil medføre kontrollavgift.

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

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

18. HUND OG KATT

Det er tillatt å ha hund eller katt i borettslaget.

Dyreholdserklæring skal undertegnes og forelegges styret for godkjenning, før dyret anskaffes. Godkjenningen gjelder kun for det dyret det er søkt for. Ved nyanskaffelse må ny erklæring innleveres.

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

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

Ulovlige dyr skal fjernes innen 1 – en uke.

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

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

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

Alle punkter i dyreholdserklæringen anses som en del av husordensreglementet.

19. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden. Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/sette opp vegger o.l.) skal godkjennes av borettslagets styre før forandringsarbeidet igangsettes.

20. GRILLING I FRILUFT

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

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på terrasse/balkong. Gass eller el-grill kan benyttes. I henhold til brannforskriftene skal ikke gassbeholderen lagres i kjeller eller på loft.

21. VAKTMESTERORDNINGEN

Borettslaget har avtale med ekstern vaktmestertjeneste.

22. SANITÆRANLEGGENE/VENTILASJONSANLEGGENE

I klosettet må det bare brukes klosettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene. Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosettet. Alle må vite hvor vannstoppkranen for leiligheten befinner seg. (Kan påvises av vaktmesteren.)

23. VANNING

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

I blokkene skal vannet være 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 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.

DYREHOLDSEKTLÆRING

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 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, _____