



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 716
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENLUND BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 833 387	20 401 510
Sum inntekter		21 833 387	20 401 510
Kostnader			
Lønnskostnad		855 787	829 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		71 578	52 126
Annen driftskostnad		14 946 015	89 251 278
Sum kostnader		15 873 379	90 133 274
Driftsresultat		5 960 008	-69 731 763
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 786	95 303
Sum finansinntekter		19 786	95 303
Annen finanskostnad		2 477 445	2 345 089
Sum finanskostnader		2 477 445	2 345 089
Netto finans		-2 457 659	-2 249 786
Ordinært resultat før skattekostnad		3 502 349	-71 981 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 502 349	-71 981 550
Årsresultat		3 502 349	-71 981 550
Totalresultat		3 502 349	-71 981 550
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 502 349	-71 981 550
Sum overføringer og disponeringer		3 502 349	-71 981 550



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		114 587 958	114 587 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		571 756	85 202
Sum varige driftsmidler		115 159 714	114 673 161
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		115 159 714	114 673 161
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			67 781
Andre fordringer		1 202 342	1 826 815
Sum fordringer		1 202 342	1 894 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 945 688	14 482 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 945 688	14 482 398
Sum omløpsmidler		8 148 030	16 376 993
SUM EIENDELER		123 307 744	131 050 154



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		34 600	34 600
Sum innskutt egenkapital		34 600	34 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		45 559 718	49 062 067
Sum opptjent egenkapital		-45 559 718	-49 062 067
Sum egenkapital		-45 525 118	-49 027 467
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		133 350 572	136 789 731
Øvrig langsiktig gjeld		34 872 445	34 872 445
Sum annen langsiktig gjeld		168 223 017	171 662 176
Sum langsiktig gjeld		168 223 017	171 662 176
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 865	13 425
Leverandørgjeld		530 860	8 335 156
Skyldige offentlige avgifter		26 680	26 709
Annen kortsiktig gjeld		44 440	40 155
Sum kortsiktig gjeld		609 845	8 415 445
Sum gjeld		168 832 862	180 077 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 307 744	131 050 154



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426832

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 716
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENLUND BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 947 853 716
FRYDENLUND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 833 387	20 401 510
Sum inntekter		21 833 387	20 401 510
Kostnader			
Lønnskostnad		855 787	829 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		71 578	52 126
Annen driftskostnad		14 946 015	89 251 278
Sum kostnader		15 873 379	90 133 274
Driftsresultat		5 960 008	-69 731 763
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 786	95 303
Sum finansinntekter		19 786	95 303
Annen finanskostnad		2 477 445	2 345 089
Sum finanskostnader		2 477 445	2 345 089
Netto finans		-2 457 659	-2 249 786
Ordinært resultat før skattekostnad		3 502 349	-71 981 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 502 349	-71 981 550
Årsresultat		3 502 349	-71 981 550
Totalresultat		3 502 349	-71 981 550
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 502 349	-71 981 550
Sum overføringer og disponeringer		3 502 349	-71 981 550



Organisasjonsnr: 947 853 716
FRYDENLUND BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		114 587 958	114 587 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		571 756	85 202
Sum varige driftsmidler		115 159 714	114 673 161

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		115 159 714	114 673 161
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			67 781
Andre fordringer		1 202 342	1 826 815
Sum fordringer		1 202 342	1 894 596

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 945 688	14 482 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 945 688	14 482 398

Sum omløpsmidler		8 148 030	16 376 993
------------------	--	-----------	------------

SUM EIENDELER		123 307 744	131 050 154
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		34 600	34 600



Sum innskutt egenkapital	34 600	34 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	45 559 718	49 062 067
Sum opptjent egenkapital	-45 559 718	-49 062 067
Sum egenkapital	-45 525 118	-49 027 467
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	133 350 572	136 789 731
Øvrig langsiktig gjeld	34 872 445	34 872 445
Sum annen langsiktig gjeld	168 223 017	171 662 176
Sum langsiktig gjeld	168 223 017	171 662 176
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 865	13 425
Leverandørgjeld	530 860	8 335 156
Skyldige offentlige avgifter	26 680	26 709
Annen kortsiktig gjeld	44 440	40 155
Sum kortsiktig gjeld	609 845	8 415 445
Sum gjeld	168 832 862	180 077 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	123 307 744	131 050 154



Organisasjonsnr: 947 853 716
FRYDENLUND BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Frydenlund Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Digital gjennomføring av ordinær generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamling i Frydenlund Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **tirsdag, 1. juni 2021 kl. 12:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **fredag, 4. juni 2021 kl. 12:00**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Stemmeseddel for analog deltakelse er satt inn bakerst i heftet.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Frydenlund Borettslag
Åpnes tirsdag, 1. juni 2021 kl. 12:00 og lukkes fredag, 4. juni kl. 12:00
Sted: Digitalt via borettslagets hjemmeside på Vibbo.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

- 1) Godkjenning av møteinnkallingen**
Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og måten det gjennomføres på.
- 2) Valg av møteleder.**
Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.
- 3) Valg av andelseier som protokollvitner**
Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- 4) Årsrapport og regnskap for 2020**
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

GODTGJØRELSER

- 5) Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21**
foreslås satt til kr 368 000

INNKOMMET FORSLAG

- 6) Forslag fra styret – Vedtektsendring om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie.** Forslaget krever 2/3 flertall.
- 7) Forslag fra styret om nytt punkt 24B i husordensreglene – Retningslinjer for korttidsutleie.**
- 8) Forslag fra styret om retningslinjer for bestilling, montering og bruk av ladepunkter og lader til el-bil.**
- 9) Forslag fra styret om tilføyelse i husordensreglene vedrørende bilkjøring.**
- 10) Forslag fra Aage Engstrøm – Tursti**
- 11) Forslag fra Olaf Ruud – vedtektsendring, nytt strekpunkt 9.4.** Forslaget krever 2/3 flertall.
- 12) Forslag fra Olaf Ruud – vedtektsendring, punkt 8-1 (1) Styret.** Forslag krever 2/3 flertall.
- 13) Forslag fra Olaf Ruud ang oppnevning av rådgivende og/eller utførende utvalg for den tid styret bestemmer.**
- 14) Forslag fra Tatjana Engnæs – Utleieplasser**
- 15) Forslag fra styret om opprettelse av en hundegård.** Forslaget krever 2/3 flertall.
- 16) Forslag fra styret om redusering av antall vaskeri.**
- 17) Forslag fra styret om å leie ut to gjesteparkeringsplasser til bilutleiefirma for bildelingsplass.**

Forslagene er satt inn som eget vedlegg bak regnskapet.



VALG AV TILLITSVALGTE

18) Valg av styreleder for 1 år

19) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

20) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

21) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 8. april 2021

Styret i Frydenlund Borettslag

Anita Evensløkken /s/ Gunnar Anders Aspen /s/ Tone Eek Endal /s/
Gunnar Flaa /s/ Leif Holmen /s/ Hanne Knudsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anita Evensløkken	Dragonstien 97 A
Nestleder	Gunnar Anders Aspen	Dragonstien 12 A
Styremedlem	Tone Eek Endal	Pionerstien 1
Styremedlem	Gunnar Flaa	Pionerstien 1
Styremedlem	Leif Holmen	Hedalsveien 176
Styremedlem	Hanne Knudsen	Dragonstien 101

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anita Evensløkken Dragonstien 97 A

Varadelegert

Leif Holmen Hedalsveien 176

Valgkomiteen

Anita Røed Dragonstien 103 A
Olaf Ruud Dragonstien 12 A
Kirsten Helene Teige Dragonstien 81 A

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

Generelle opplysninger om Frydenlund Borettslag

Borettslaget består av 346 andelsleiligheter.

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

Dragonstien 12-14-16, 27-93,97-103

Pionerstien 1,8-10-12

Gårds- og bruksnummer:

109 33 34 35

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Frydenlund Borettslag har 1 kontoransatt. Arbeidstiden ble utvidet fra 50% til 60% stilling fra 1.1.2019.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 21 833 387.

Andre inntekter på kr 1 461 933 består i hovedsak av utfakturert tilleggsarbeider til beboerne i forbindelse med balkonger. For ytterligere spesifisering, se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 15 873 379.

Dette er kr 2 573 821 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader under konsulenthonorar og drift og vedlikehold.

Resultat

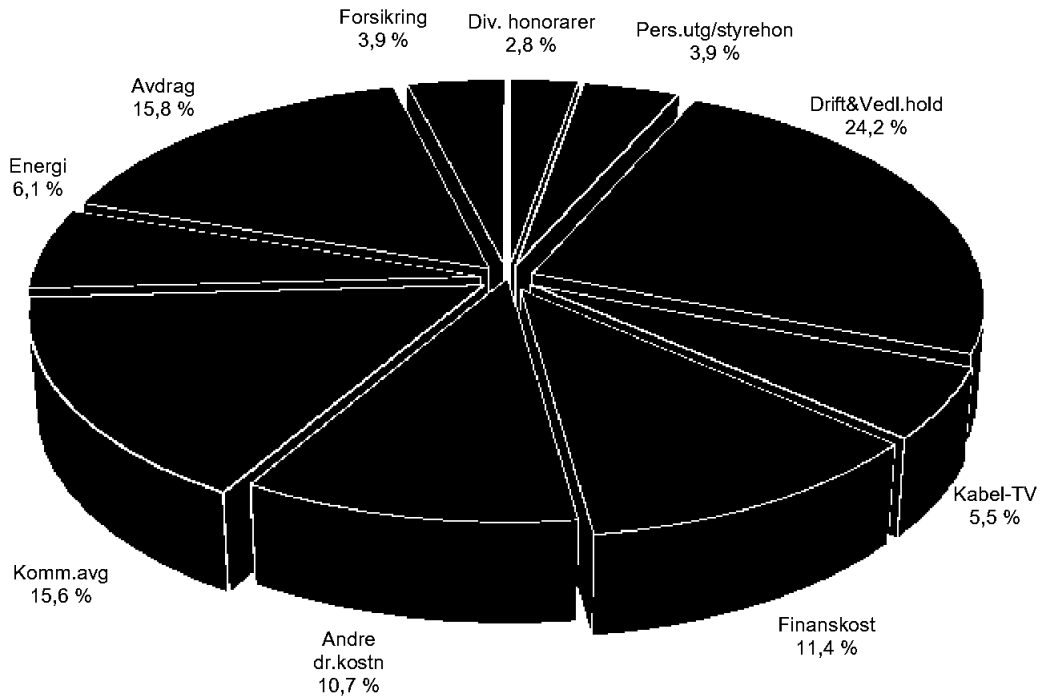
Årets resultat på kr 3 502 349 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås som reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 7 538 185 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2020.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 040 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.



Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 38 162. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenlund Borettslag.

Lån

Frydenlund Borettslag har to lån i Eika Boligkreditt AS.

Begge lånene har en flytende rente på 1.50 % pr 31.12.20

I tillegg har borettslaget tatt opp ett lån i 2018, i OBOS Boligkreditt AS
Opprinnelig lån kr 109 000 000. Av dette er utbetalt kr 98 000 000 pr 31.12.20.
Rente 1,50 % pr 31.12.20.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er i 2020 økt med 2,5 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 1.1.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frydenlund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Frydenlund Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Frydenlund Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



FRYDENLUND BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 716, KUNDENR. 437

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	7 961 548	7 205 328	7 961 548	7 538 185
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 502 349	-71 981 550	-1 098 200	4 062 800
Tilbakeføring av avskrivning	14 71 578	52 126	57 000	33 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -558 131	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	74 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -3 439 159	-1 313 891	-2 959 000	-4 153 000
Red. annen langs. gjeld	0	-465	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-423 364	756 220	-4 000 200	-57 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 538 185	7 961 548	3 961 348	7 480 985
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	8 148 030	16 376 993		
Kortsiktig gjeld	-609 845	-8 415 445		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 538 185	7 961 548		



FRYDENLUND BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 716, KUNDENR. 437

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 371 454	19 317 270	20 508 000	20 959 000
Andre inntekter	3	1 461 933	1 084 240	155 000	100 000
SUM DRIFTSINTEKTER		21 833 387	20 401 510	20 663 000	21 059 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-487 787	-470 870	-600 000	-625 000
Styreonorar	5	-368 000	-359 000	-368 000	-368 000
Avskrivninger	14	-71 578	-52 126	-57 000	-33 000
Revisjonshonorar	6	-13 540	-11 750	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-234 420	-229 825	-234 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-285 662	-329 919	-1 360 000	-450 000
Kontingenter		-69 200	-69 200	-69 200	-69 200
Drift og vedlikehold	8	-5 261 589	-79 938 949	-6 881 000	-4 040 000
Forsikringer		-856 838	-782 966	-857 000	-895 000
Kommunale avgifter	9	-3 392 500	-3 133 642	-3 400 000	-3 427 000
Parkeringsplasser		0	0	-70 000	0
Energi/fyring		-1 326 710	-1 607 111	-1 500 000	-1 607 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 184 556	-1 194 588	-1 235 000	-1 120 000
Andre driftskostnader	10	-2 321 000	-1 953 327	-1 798 000	-2 195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 873 379	-90 133 274	-18 447 200	-15 087 200
DRIFTSRESULTAT		5 960 008	-69 731 763	2 215 800	5 971 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 786	95 303	40 000	20 000
Finanskostnader	12	-2 477 445	-2 345 089	-3 354 000	-1 929 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 457 659	-2 249 786	-3 314 000	-1 909 000
ÅRSRESULTAT		3 502 349	-71 981 550	-1 098 200	4 062 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-22 919 483		
Udekket tap		0	-49 062 067		
Reduksjon udekket tap		3 502 349	0		



FRYDENLUND BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 716, KUNDENR. 437

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	112 327 741	112 327 741
Tomt		2 260 218	2 260 218
Andre varige driftsmidler	14	571 756	85 203
SUM ANLEGGSMIDLER		115 159 714	114 673 161
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	67 781
Forskuddsbetalte kostnader		63 375	567 966
Underregnskap	20	1 138 967	1 258 849
Driftskonto OBOS-banken		3 248 486	11 008 152
Driftskonto OBOS-banken II		266 954	199 455
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 290	11 409
Sparekonto OBOS-banken		3 418 959	3 263 382
SUM OMLØPSMIDLER		8 148 030	16 376 993
SUM EIENDELER		123 307 744	131 050 154
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 346 * 100		34 600	34 600
Udekket tap	15	-45 559 718	-49 062 067
SUM EGENKAPITAL		-45 525 118	-49 027 467
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	133 350 572	136 789 731
Borettsinnskudd	17	34 848 500	34 848 500
Annen langsiktig gjeld	18	23 945	23 945
SUM LANGSIKTIG GJELD		168 223 017	171 662 176
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		530 860	8 335 156
Skyldige offentlige avgifter	19	26 680	26 709
Påløpte renter		7 866	13 425
Annen kortsiktig gjeld	21	44 440	40 155
SUM KORTSIKTIG GJELD		609 845	8 415 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 307 744	131 050 154
Pantstillelse	22	203 625 400	203 625 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 8. april 2021
Styret i Frydenlund Borettslag

Anita Evensløkken /s/

Tone Eek Endal /s/

Gunnar Flaa /s/

Leif Holmen /s/

Hanne Knudsen /s/

Gunnar Anders Aspen /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	18 514 046
Kabel-tv	1 159 100
Trappevask	477 048
Parkering	76 284
Forretningslokale	46 255
Tilbygg	32 453
Garasje	30 773
Bod	18 847
Delbet. egenandel	10 000
Eiendomsskatt	6 476
ny strøm-måler	5 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 377 234

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 371 454

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	1 463
Automatpenger	31 771
Utfakturert for tilleggsarbeider balkonger	1 176 254
Leie/strøm Ice	37 000
Tilskudd Oslo kommune, el-bil	139 275
Egenandel	10 000
Utleie	14 675
Refusjoner	18 451
Portåpnere/nøkler/brikker	30 480
Leie deponeringsplass	2 000
Fakturaomkostninger	564
SUM ANDRE INNTEKTER	1 461 933

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-345 105
Påløpte feriepenger	-43 138
Arbeidsgiveravgift	-107 793
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	17 427
Pensjonskostnader	-735
Pensjonskostnader innskudd	-7 514
Yrkesskadeforsikring	-928
SUM PERSONALKOSTNADER	-487 787

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 368 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 540.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 531
OBOS Prosjekt AS	-80 258
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-75 236
Andre konsulentonorarer	-113 638
SUM KONSULENTHONORAR	-285 662

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggeteknisk	-11 830
Hovedentreprenør, balkonger/fasader/terrasser	-913 396
Brannalarm og porttelefon	-1 393 146
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 318 372
Drift/vedlikehold bygninger	-803 984
Drift/vedlikehold VVS	-1 575
Drift/vedlikehold elektro	-123 628
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 194 230
Drift/vedlikehold heisanlegg	-343 660
Drift/vedlikehold brannsikring	-217 461
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 864
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-24 255
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 768
Kostnader leiligheter, lokaler	-56 794
Egenandel forsikring	-50 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 261 589

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 490
Vann- og avløpsavgift	-2 222 916
Feieavgift	-18 753
Renovasjonsavgift	-1 144 342
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 392 500

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-325
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 254
Diverse leiekostnader/leasing	-68 248
Driftsmateriell	-3 015
Vaktmestertjenester	-1 379 212
Vakthold	-30 938
Renhold ved firmaer	-598 606
Andre fremmede tjenester	-2 520
Kontor- og datarekvisita	-20 103
Trykksaker	-12 707
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 250
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 900
Andre kontorkostnader	-103 270
Telefon, annet	-4 524
Porto	-6 310
Bank- og kortgebyr	-4 319
Velferdskostnader	-18 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 321 000

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 451
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 302
Andre renteinntekter	33
SUM FINANSINNTEKTER	19 786

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-387 573
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-312 642
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 777 179
Andre rentekostnader	-51
SUM FINANSKOSTNADER	-2 477 445

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	102 540 000
Tilgang 2003	8 380 900
Tilgang 2017	1 406 841
SUM BYGNINGER	112 327 741

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.109/bnr.33 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kopieringsmaskin		
Tilgang 1993	17 934	
Avskrevet tidligere	-17 933	
Avskrevet i år	-1	0
Datautstyr		
Tilgang 2001	21 279	
Avskrevet tidligere	-21 278	
Avskrevet i år	-1	0
Kontormøbler		
Tilgang 2003	63 860	
Avskrevet tidligere	-63 859	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2020	30 130	
Avskrevet i år	-6 695	
		23 435
Kamera		
Tilgang 2020	85 000	
Avskrevet i år	-9 916	
		75 084
Klatrepark		
Tilgang 2020	399 901	
Avskrevet i år	-3 332	
		396 569
Lekeapparat		
Tilgang 2012	87 788	
Tilgang 2016	222 253	
Avskrevet tidligere	-224 841	
Avskrevet i år	-44 450	
		40 750
Platting		
Tilgang 2020	43 100	
Avskrevet i år	-7 183	
		35 917
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		571 756
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-71 578

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 509 245	
Nedbetalt i år	821 341	
		-20 669 414

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-5 011 060	
Økt 2014	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 712 084	
Nedbetalt i år	585 388	
		-16 713 588

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-24 000 000	
Økt 2019	-74 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 032 430	
		-95 967 570

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-133 350 572
------------------------------------	--	---------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-34 768 600
Saldo 1.1	-79 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 848 500

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-4 200
Depositum parkeringsplasser	-19 745
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-23 945

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 290
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 390
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-26 680

NOTE: 20**EL-BIL ANLEGG**

Infrastruktur	1 540 673
Konsulentonorar	21 840
Innbetalinger for ladestasjoner	-1 088 037
Administrasjon	-6 790
Brikker	5 000
Innbetalt strøm inkl arvrenning 2. halvår 2019 og 1. halvår 2020	-237 415
Ladestasjoner	903 696
SUM UNDERREGNSKAP 1	1 138 967

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-43 138
Gebyrer	-94
Purregebyr	-280
Påløpte kostnader	-928
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-44 440

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 848 500
Pantelån	133 350 572
TOTALT	168 199 071

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

	112 327 741
Tomt	2 260 218
TOTALT	114 587 959

INNKOMNE FORSLAG

Forslag 6, 7, 8 og 9 er forslag fra styret.

6) Vedtektsendringer om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Saksfremstilling – (korttidsutleie)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2.setning i lovens §5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder «Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler at følgende setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes»

7) Tillegg til Frydenlund Borettslags «Husordensregler»

Retningslinjer for korttidsutleie i Frydenlund Borettslag, nytt punkt 24B

Forslaget som følge av endringer i borettslagsloven og reglene om å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre for inntil 30 dager pr år.

Styret foreslår følgende.

24B

Andelseier kan i henhold til borettslagsloven §5-4, andre ledd leie ut/overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 dager pr år. Det kreves at hvert enkelt utleietilfelle rapporteres til styret med opplysninger om hvem som leier, samt varighet. Det er andelseiers plikt å informere leietakerne om borettslagets husordensregler, brannvarslingsopplegg, renovasjonsopplegg etc. Det er andelseieren som står fullt og helt ansvarlig overfor borettslaget.

Forslag om nytt punkt til husordensreglene.

8) Retningslinjer for bestilling, montering og bruk av ladepunkter og lader til el-bil i Frydenlund borettslag.

Alle andelseiere i Frydenlund borettslag, som har garasje plass, har rett til å bestille ett ladepunkt og lader for montering på parkeringsplass tilhørende sin leilighet i garasjen i Dragonstien 14 alternativt Dragonstien 97/103. Hovedregel er at lader følger andelen ved salg. Det kan eksplisitt avtales mellom kjøper og selger at selger av andel demonterer og tar med seg lader. Dette gjelder likevel ikke den såkalte bakplaten som er monter når lader monteres. Montert bakplate kan ikke tas ned av selger.

Leietakere av borettslagets 4 utleieplasser i Dragonstien 97/103 har også anledning til å bestille ladepunkt på parkeringsplassen som leies. Ved flytting fra borettslaget tilfaller investeringen av ladepunkt borettslaget. Laderen kan demonteres alternativt overføres til ny leietaker av plassen. Ny leietaker vil ved overtakelse av lader forplikte seg til å følge gjeldende retningslinjer og vilkår for bruk av ladepunktet.

1. Bestilling og etablering/montering

Bestilling gjøres skriftlig til Frydenlund borettslag v/styret på den måten som borettslaget finner mest hensiktsmessig. Når signert bestilling er mottatt er den å anse som forpliktende for andelseier. En eventuell avbestilling av bekreftet bestilling vil faktureres med inntil 20% av avbestillingsgebyr.

Den til enhver til gjeldende etableringskost, for ladepunkt, samt engangspris for lader, som bestemmes av leverandør, skal betales før montering. Montering av lader kan kun utføres av den leverandør som borettslaget har inngått avtale med.

2. Månedlig kost for drift og vedlikehold

Drift og vedlikehold faktureres med en fast pris pr måned pr montert ladekontakt. Beløpet kan bli justert ved vesentlig endring i antall ladekontakter, eller endring av priser for drift og vedlikehold fra leverandørene. Eventuelle prisendringer vil normalt kunne fjøres en gang pr år. Drift og vedlikehold faktureres på husleiefaktura fra OBOS. De til enhver tid gjeldende priser skal være tilgjengelig på borettslagets hjemmesider.

3. Betaling for strømforbruk

Den enkelte andelseier betaler for sitt forbruk. Det faktureres a konto pr måned som bestemmes av styret. Avregning for faktisk forbruk en gang pr halvår. Strømforbruket faktureres på husleiefaktura fra OBOS.

4. Etablering av ladepunkt og lader, men uten å ta i bruk lader

Den vedtatte kosten (fast pris) pr måned for drift og vedlikehold skal betales av alle som har montert ladepunkt og lader. Om andelseier ikke har tenkt å benytte lader umiddelbart, kan en slikke å betale a konto strøm. Andelseier informerer borettslaget når han/hun på ett tidspunkt tar i bruk sitt ladepunkt slik at a konto for betaling av strøm aktiveres. Om borettslaget oppdager at ladepunktet har strømforbruk iverksettes a konto fakturering umiddelbart.

5. Ansvar for strømforbruket på den enkelte lader

Ladere leveres med pinkode som den enkelte eier er ansvarlig for, herunder alt strømforbruk som avleses.



6. Brudd på retningslinjer og vilkår

Misbruk av ladepunktet og lader til annet enn det er beregnet på, kan medføre at det stenges eller demonteres på andelseiers bekostning.

7. Finansiering, beregning av engangskost og løpende kost

Det skal føres et prosjektrekskap og løpende regnskap av kostnadene med el-bil i borettslaget. Målsettingen er at løsningen er selvfinansierende gjennom innbetaling fra de andelseierne som har bestilt ladepunkt og lader. Det er til enhver tid sittende styre som har ansvaret for å fastsette nivået på etableringskost og månedsbetaling drift og vedlikehold for å oppfylle dette.



9) Tilføyelser i husordensreglene vedrørende bilkjøring

1. Bilkjøring innen borettslagets område

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

2. Parkering

De fleste leiligheter i borettslaget er tildelt en garasjeplass. Eventuelle ytterligere biler i familien må parkeres på offentlig vei, eller man kan leie parkeringsplass ute.

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

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

Garasjene er utstyrt med automatiske portåpner/lukker. Alle plikter å stanse umiddelbart etter ut/ innkjørsel for derved å forvise seg om at ikke uvedkommende får adgang til garasjen. Garasjeportåpner behandles som nøkler og overleveres til nye beboere ved eierskifte.

3. Gjesteparkering

Gjesteparkeringen kan benyttes av gjestende biler i Frydenlund borettslag mot elektronisk registrering i inntil 3 døgn. Tidsbegrensingen på maksimalt 3 døgn gjelder både for kortere og lengere parkering innenfor denne perioden. Med gjestende biler menes kjøretøyer med registreringsadresse utenfor borettslaget. Parkering utover dette kan gis eller direkte avtale med parkeringsselskapet eller via kontoret.

Beboer i borettslaget kan parkere i tidsperioden kl 06.00 – 18.00 mot elektronisk registrering. Både i og utenom denne tiden kan beboere parkere i 20 minutter uten registrering.

4. Borettslagets område

Parkering og kjøring inne i borettslagets område tillates kun i forbindelse med pågående av-pålesing. Ved forlatt kjøretøy utover 20 minutter kan kontrollavgift bli utstedt. Bilen skal likevel flyttes umiddelbart etter opphør av aktivitet.

Parkering forbudt på boligområdets grøntanlegg. Overtredelse vil medføre kontrollavgift.

Parkering som hindrer fremkommelighet for utrykningskjøretøyer eller hindrer snøbrøyting vil bli tauet bort. Med parkering menes her stans uten pågående på og avlessingsaktivitet.

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

10) «Tursti» Forslagsstiller: Aage Engstrøm

Mellom Dragonstien 97/103 og Pionerstien 1 går det en tursti. Denne blir mye brukt av beboere i Dragonstien 97/103 og fra rekkehusene. Dette er en grei sti til T-bane og butikk. Men ved Pionerstien 1 er det en bratt skråning som kan være vanskelig å gå, særlig når det er snø og glatt. Det bør derfor gjøres noe med denne skråningen. Enten jevne og fylle på noe masse samt et enkelt rekkverk, eller eventuelt å sette opp en trapp.

Styrets innstilling: Dette er en sti som gjennom årene har blitt tråkket opp av beboere. Det er anlagt asfaltveier som anbefales å gå om man ikke føler seg komfortabel ved å gå stien. Disse veiene blir både måkt og strødd. Styret støtter derfor ikke forslaget.

**11) Vedtektsendringer nytt strekpunkt 9.4. Forslaget krever 2/3 flertall.
forslagsstiller: Olaf Ruud****A. Nytt strekpunkt 9.4**

Valg av valgkomite bestående av 5 personer.

Begrunnelse

Dette er en formulering som bekrefter eksisterende praksis, samtidig som den er retningsgivende for generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

**12) Borettslagets styre, vedtektsendring krever 2/3 flertall.
Forslagsstiller: Olaf Ruud**

Skal bestå av 1.leder, 4 styremedlemmer og 2 vararepresentanter

Dagens formulering: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 4-6 styremedlemmer.

Begrunnelse:

Forslaget konkretiserer og tydeliggjør styrets sammensetning. Forslaget opprettholder dagens faktiske antall styremedlemmer, inkludert varamedlemmer. Ved å velge vararepresentanter sikres det mot endringer i styrets sammensetning ved forfall, eller ved uforutsette hendelser i perioden. Likeledes sikres det 5 likeverdige stemmeberettigede i styret til enhver tid. Det vil være naturlig at varamedlemmene deltar fast på møtene med tale og forslagsrett, uten stemmerett.

Styrets innstilling: Med utgangspunkt i styrets oppgaver, omfang og ansvarsområder ser styret det som viktig at alle styremedlemmer er likeverdige. At noen medlemmer av styret defineres som vare- (reserve) representanter uten stemmerett er ikke hensiktsmessig med den strukturen som er etablert, og som det gjeldende styret ønsker å bygge videre på. Styret støtter derfor ikke forslaget.

13) Oppnevning av rådgivende og/eller utførende utvalg for den tid styret bestemmer. Forslagsstiller: Olaf Ruud

Det skal fremgå i styrets beretning hvilke utvalg som er nedsatt og hvem som har vært medlemmer.

Begrunnelse: Vi har tradisjon for å velge utvalg på Generalforsamling, eller komiteer nedsatt av styret. Det synes som om de Generalforsamlingsoppnevnte utvalgene er nedlagt. Borettslagets IK dokument 2.6- retningslinjer for utvalgene utgår. Disse er for øvrig ikke hjemlet i Generalforsamling. Utvalg nedsatt av Generalforsamling bør innrapportere til Generalforsamling. Dette er nødvendig da det ikke medfølger eget mandat.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

14) Utleieplassene, Forslagsstiller: Tatjana Engnæs

Frydenlund borettslag disponerer 39 utendørs parkeringsplasser som leies ut til beboere for 180 kroner per måned. Mitt inntrykk er at mange av de utleide plassene ute står ledige over lange perioder samtidig som det er kø og lang ventetid for å få leie. Dagens ordlyd i Husordensreglene tillater utleie av utendørs parkeringsplasser til beboere men stiller ikke krav til bruk av plassen. Har man først fått tak i en plass gir den lave prisen lite grunn til å si den fra seg i perioder den ikke brukes.

Tilgang til en ekstra, rimelig parkeringsplass er et begrenset gode, borettslaget vil aldri ha mulighet til å skaffe slik plass til alle som ønsker det. Mitt håp er at vi kan få bedre utnyttelse av plassene ved å presisere at man kun kan leie plass når man trenger det, de kan ikke holdes over lang tid «for sikkerhet skyld». Et annet alternativ er å regulere tilbud og etterspørsel ved å øke prisen.

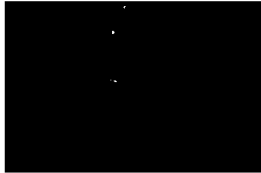
Jeg foreslår å endre Husordensreglene punkt 15. PARKERING andre avsnitt fra:

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

Til:

«Borettslaget har parkeringsplasser for biler, el-biler, moped/motorsykler til utleie. Utleie skal skje for parkering av beboers egne eidet motorkjøretøy utøver det som parkeres på fast plass i garasjen. Styret kan si opp leieavtale dersom plassen over lang tid ikke benyttes eller benyttes til annet formål enn parkering av eget motorkjøretøy. Det er ikke tillatt å fremleie en leid parkeringsplass. Leieavtalen utløper automatisk ved salg av leiers bolig i Frydenlund borettslag.»

Styrets innstilling: Det er stor variasjon på venteliste til utleieplasser. Sjelden at den er spesielt lang eller at det tar spesielt lang tid å få en slik plass. Antall plasser er også blitt utvidet siste år. Styret mener dagens ordning fungerer bra, og at det ikke er opp til borettslaget å regulere hvor ofte man bruker sin parkeringsplass, noe som også vil kreve ressurser å håndheve. Leieavtalen utløper automatisk ved salg av leiers bolig i Frydenlund Borettslag. Styret støtter derfor ikke forslaget.

15) Hundegård, Forslagsstiller: Anita Evensløkken og Hanne Knudsen.

HUNDEGÅRD Etter flere henvendelser fra hundeeiere i borettslaget, har styret utarbeidet et forslag til etablering av hundegård. Flere steder har vært vurdert, men vi har nå valgt området på hjørnet av Dragonstien og Pionerstien/ mellom grusbanen og Pionerstien. Dette betyr at den gamle basketballplassen som ikke er i bruk vil bli fjernet. Om det er et ønske fra beboerne vil en slik basketballplass kunne etableres et annet sted.

Hundegården vil få høye gjerder og 1 port som kan lukkes ordentlig. Det vil også settes opp skilt med regler for bruk av hundegården. På utsiden av gjerdet vil vi plante syrener og andre rimelige, lettstelte og pene busker. Inne i hundegården vil det være gressplen.

Med en hundegård kan hunder løpe og leke fritt alene eller sammen med andre hunder uten å være til sjenanse for andre beboere. Styret tenker det er viktig med sosiale arenaer der beboere kan treffes ute, og tror at hundegården kan bli en fin møteplass for beboere med hund.

Regler for bruk av hundegården:

- All bruk av hundegården skjer på eget ansvar.
- Porten skal alltid holdes lukket.
- Hundegården er forbeholdt beboere med hund i Frydenlund borettslag. Andre hundeeiere kan kun bruke hundegården sammen med beboer fra vårt borettslag.
- Beboer og hund kan kun gå inn i hundegården hvis det er greit for de som allerede er inne i hundegården. Dette for å unngå konflikt mellom hunder som ikke går så godt sammen.
- Ta hensyn til andres behov for å bruke hundegården, og slipp andre til.
- Ha alltid kontroll på din egen hund.
- Ingen hunder skal være i hundegården uten eieren sin.
- Hunder skal få lov til å lage lyd med lekelyder og lekebjeffing, men intens bjeffing må unngås. Hvis eier ikke klarer å roe ned hunden, må hund og eier forlate hundegården.
- Unngå at hunden graver i gressplenen.
- Ikke tillatt for barn å leke i hundegården. Barn må være i følge med en voksen.
- Plukk alltid opp møkk etter hunden din. Poser legges i søppelkassen på utsiden.
- Ikke tillatt med godbiter inne i hundegården. Dette gjelder også når hund og eier er alene i hundegården. Dette for å unngå konflikter mellom hunder som leter etter samme godbit.
- Ikke tillatt med leker inne i hundegården når det er flere hunder tilstede. Dette for å unngå konflikter mellom hunder som vil ha samme leke.



- Tisper med løpetid kan ikke bruke hundegården. Dette for å unngå konflikter mellom hunder.

Styrets innstilling:

Styret mener sosiale arenaer for at andelseiere skal treffes er viktig, men ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget uten styrets innstilling. Foreløpig kostnadsramme vil være ca kr 70 000. Forslaget krever 2/3 flertall.

16) Redusering av antall vaskerier. Forslagsstiller: Styret

Styret i Frydenlund borettslag forslår å redusere antall vaskerier til 4, 3 eller 2. Det betyr at inntil 4 av 6 vaskerier nedlegges. De vaskerier som beholdes pusses opp, oppgraderes, og får ny betalingsløsning. Kostnadene innarbeides i årlige budsjetter over inntil 3 år perioden 2021- 2023.

Styret har utarbeidet en rapport om vaskeriene som er gjort tilgjengelig for beboerne. De fleste beboere har mulighet for tøyvask i egen leilighet og mange bruker vaskeriene kun i spesielle tilfeller to til tre ganger i året. Styret ønsker derfor å redusere antall vaskerier med inntil fire enheter. Vi vil da øke antall maskiner i hver enhet og endre reservasjon fra hele enheten til kun å reservere antall maskiner en trenger. Det er innhentet pris på full rehabilitering vaskeriene som til sammen vil komme på ca. kr 300 000 ekskl. mva. pr. vaskeri inkludert ny betalings- og reservasjonsløsning.

Forslag til votering: Styret reduserer antall vaskerier med inntil fire enheter og rehabiliterer gjenværende vaskerier

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å gjennomføre forslaget.

17) Bildelingsplass, Forslagsstiller: Styret

Det er folk i borettslaget som velger å ikke ha bil, men som allikevel ønsker å ha enkel tilgang til en type leiebil. Det er mange virksomheter som leier ut biler og jeg foreslår at vi tilbyr dem leie av to plasser på gjesteparkeringen så de kan ha to bildelingsbiler tilgjengelig for beboere i området. Videre foreslår jeg at styret henter tilbud fra flere utleievirksomheter og velger firmaet som kan levere den beste tjenesten. Den beste tjenesten kan være å leie ut en liten personbil og en liten varebil for å dekke flest mulig behov.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å leie ut to gjesteparkeringsplasser til et bilutleiefirma som ønsker å tilby bildelingstjeneste i borettslagets nærmiljø.

Valgkomitéens innstilling 2021

Styreleder for 1 år



Anita Evensløkken

Adresse : Dragonstien 12 A
født : 1963
E-postadresse : anita.evenslokken@gmail.com
Mobilnummer : 482 73 399

Styremedlem for 2 år 2021 – 2023



Gunnar Flaa

Adresse : Pionerstien 1
født : 1941
E-postadresse : gunnarflaa@yahoo.no
Mobilnummer : 995 50 571

Styremedlem for 2 år 2021 – 2023 (alternativt: 1. varamedlem for 1 år)



Tom Østreng

Adresse : Dragonstien 41 C
født : 1951
E-postadresse : ostrengtom4@gmail.com
Mobilnummer : 908 94 789

Styremedlem for 2 år 2021 – 2023 (alternativt: 2. varamedlem for 1 år)



Harald S. Jacobsen

Adresse : Dragonstien 71 B
født : 1964
E-postadresse : harald.jacobsen@getmail.no
Mobilnummer : 906 17 836

Delegert til OBOS generalforsamling:

Anita Evensløkken Dragonstien 12 A 482 73 399

Varadelegert til OBOS generalforsamling:

Tone Endal Pionerstien 1 995 04 905



Valgkomitè

Astrid Kjellevoid	Pionerstien 8	pioner8@frisurf.no	413 23 969
Svein Jørgensen	Dragonstien 14C	svein3jorgensen@gmail.com	926 61 633
Frode Syvertsen	Dragonstien 35 B	7syvertsen.frode@gmail.com	900 14 368
Kirsten Helene Teige	Dragonstien 81 A	kirsten.teige@gmail.com	936 59 442

Ellingsrud, 15. mars 2021

Anita Røed /s/

Otto Gjerde /s/

Kirsten Helene Teige /s/

Olaf Ruud /s/



Styremedlemmer 2020 – 2022 (ikke på valg)



Leif Holmen

Adresse : Dragonstien 14 C
født : 1961
E-postadresse: leif_holmen@yahoo.com
Mobilnummer : 901 48 923



Tone Endal

Adresse : Pionerstien 1
født : 1970
E-postadresse: tone.endal@gmail.com
Mobilnummer : 995 04 905



Hanne Knudsen

Adresse : Dragonstien 101
født : 1964
E-postadresse: hanneknudsen@ymail.com
Mobilnummer : 900 52 426



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Denne beretningen er godkjent av styret som ble valgt på generalforsamlingen i mai 2020, og omfatter styremøtene som er avholdt fra og med 7. mai. Beretningen er godkjent på styremøte 8.april 2021.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Styret har kontor i Dragonstien 99. Styrets e-post adresse er:

styret@frydenlundborettslag.no

Post og meldinger kan også leveres i styrets postkasse utenfor kontoret.

Styret har hatt 16 antall styremøter.

Nyhetsbrev

Etter hvert styremøte, eller at det er behov for å informere alle andelseiere, lages og sendes det ut et nyhetsbrev. Dette for at alle skal være informert til enhver tid om hva som foregår i borettslaget. Styret oppfordrer alle til å registrere seg for å motta disse brevene på e-post.

Styremedlem Håvard Kamonen trakk seg rett etter generalforsamling 2020.

Coronaviruset

Coronaviruset Covid-19 har preget borettslaget gjennom hele perioden. Borettslaget har fulgt de regler, rutiner og tiltak som lokale og nasjonale myndigheter til enhver tid har gjort gjeldende.

-Generalforsamlingen 2020 ble gjennomført digitalt.

-Borettslagets kontor har ikke vært åpent fysisk for besøkende, men rutiner er etablert slik at alle tjenester er ivaretatt.

-Kursrommet har vært stengt for utleie.

-Ikke vært gjennomført beboermøter eller møter med de tillitsvalgte.

Brannøvelser

Styret startet med brannøvelser for hver enkelt oppgang/tun. Det ble ikke gjennomført for alle grunnet nye smittevernstiltak som måtte ivaretas.

Renoveringsprosjekt

Renoveringsprosjektet for terrasse og blokk bebyggelsen skulle gjennomføre en ettårsbefaring. Dette ble en utfordring i forhold til Covid-19. Det ble besluttet å gjennomgå og rette opp de feil og mangler som beboere hadde innberettet etter ferdigmøter gjennomført før Covid-19. Dette arbeidet ble heller ikke slutført og tas opp igjen til våren 2021.

Kursrommet i 99

Kursrommet i Dragonstien 99 er nedlagt for utleie og skal brukes av styret i forbindelse med interne møter eller prosjekter som krever oppholdsrom.

**Nytt kursrom**

I Pionerstien 1 er det etablert et nytt kursrom som er pusset opp og møblert og hvor man fint kan dekke på for inntil 36 personer. Det er husordensreglene som gjelder for når arrangementer her kan starte og slutte.

Hovedstoppekraner

Alle hovedstoppekraner i borettslaget er funnet og det er lagd et eget kart over disse. De er nå beskyttet med kummer.

Møteplasser

Styret mener det er viktig med gode møteplasser utendørs for å ivareta et godt bomiljø. Det har blitt lagd flere plattinger med benker etter andelseieres ønsker.

Radon

Det er i 2020 gjennomført radonmålinger av Pelias AS i småhusbebyggelse og noen blokker. Det er en bolig i småhusfeltet som får ekstra oppfølging i forhold til dette. De resterende er innenfor godkjente verdier.

Trær

Dette er en kilde til konflikter, også her i borettslaget. Mange hensyn å ta, og styret har diskutert dette grundig. Trær som er flotte å se på for de som går forbi, kan være en kilde som hindrer lys og utsikt for de som bor bak, og dermed senker livskvaliteten. En gruppe er satt ned for å se på retningslinjene som borettslaget har for trefelling, de skal også se på replanting.

Klatrepark/zipline

Senhøstes ble en klatrepark ved grusbanen og en zipline ved flaggstanga åpnet. Med dette anser styret vedtaket fra generalforsamling vedrørende lekeplasser for ferdigstilt.

Prosjekt småhusfeltet

Obos prosjekt jobber med forberedende og prosjektering. Dette skal være klart våren 2021 og presenteres for en ekstraordinær generalforsamling.

Uoverensstemmelser

Styret har behandlet flere tilfeller av uoverensstemmelser mellom naboer og brudd på husordensreglene. Styret opplever at mange av konfliktene er fastlåste og vanskelig å løse. Styret minner om at ifølge husordensreglene skal alle ta hensyn til hverandre.

Komprimatorbil

Dette bestilles vår og høst slik at alle andelseiere kan få ryddet og levert avfall. Ordningen er under diskusjon da alt avfall skal/må sorteres, og ingen el-fall eller farlig avfall skal i komprimator. Selv om det settes ut bur for el- og farlig avfall på gjesteparkeringen, opplever styret at mange ikke bryr seg om det. Noe som skaper mye ekstra arbeid for vaktmester og ekstra utgifter for borettslaget.

TV og Internett/bredbånd

Det ble i 2020 oppgradert til fiber i alle leiligheter og småhus av Telia Norge As som GET nå er en del av. Individuelt kan man kjøpe seg opp på TV kanaler/pakker samt øke hastigheten på bredbånd.

Avtalen innebærer:

Kollektiv TV pakke med 12 faste og 5 valgfrie kanaler.
Bredbånd/internett med hastighet på 250 Mbps
Pris pr måned kr 269,-. Ingen justering før januar 2022.

Ventilasjonsanlegget i blokkbebyggelsen

Styret minner om at det ikke er anledning til å koble kjøkkenvifter på ventilasjonen. Det forstyrrer hele anlegget i det enkelte bygg, og medfører at matlukt ikke luftes ut av bygget. Det føres bare over i de andre leilighetene i bygget. Minner også om viktigheten av å ha ventiler åpne i leiligheten,

Kjæledyr- Dyreholdserklæring

Alle som har kjæledyr må fylle ut en dyreholdserklæring. Her forplikter man seg til å følge borettslagets retningslinjer for dyrehold. Det er anledning til å ha 1-ett dyr pr husstand. Det kan søkes styret spesielt om man vil ha flere.

Varmepumper

Styret har i 2020 vedtatt retningslinjer for innstallering av varmpumper både for blokkbebyggelse og småhus. Disse fås ved henvendelse til styret@frydenlundborettslag.no

Garasjeanlegget

Brannvarselanlegg er installert. Nye kamera/overvåkningssystem ved alle porter er oppgradert

El-bil anlegg

Alle andelseiere som ønsker det, kan bestille lader på sin parkeringsplass i garasjeanlegget. Denne bestillingen skal gå via styret og utføres av entreprenøren som styret har valgt. Etablering av el kontakten dekker de kostnader borettslaget hadde i forbindelse med infrastruktur for å kunne etablere slike kontakter hos hver enkelt. Denne kostnaden ble vedtatt skulle dekkes av de som bestiller slike kontakter og ikke tas over felleskostnadene. Løpende vedlikeholdskostnader belastes hver enkelt som har montert lader. Strømforbruk avregnes i henhold til faktisk bruk

Østlandske parkering

Styret har i perioden samarbeidet med Østlandske parkering om kontroll og sanksjonering av ulovlig parkering i borettslaget. Styret minner om at man må huske å registrere sine gjester slik at de ikke får bot på gjesteparkeringen. Styret har ikke myndighet til å kunne slette slike bøter om man glemmer. Den enkelte må selv ta kontakt med Østlandske parkering og eventuelt klage på boten.

Parkeringsplasser

I borettslaget er det nå 38 parkeringsplasser for personbiler som leies ut etter ventelister. Send e-post til drift@frydenlundborettslag.no for å komme på venteliste.



Anticimex

Borettslaget har avtale med Anticimex for oppfølging av skadedyr. Vi hadde oppdagelse av skjeggkre i noen boliger som Anticimex har tatt hånd om.

Renhold

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

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599377. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på tlf. 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, 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 innfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge 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 man oppdager defekt utstyr, meldes dette til styret. Borettslaget har i 2020 fullført innstalleringen av brannvarslingsanlegg i alle oppganger og tun.

HMS- Helse, miljø og sikkerhet

Borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Borettslaget må også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet for sin ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 man henvende seg til OBOS på tlf. 02333.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Forprosjektering av planlagt renovering av småhusbebyggelsen. Ferdigstilt klatrepark og zip-line. Etablert plattinger/møteplasser etter ønske fra andelseiere. Fullført innstallering av fibernett til alle leiligheter. Nye galvaniserte trapper ute. Mellom Dragonstien 14-16, utenfor Dragonstien 99, i enden av garasje 103, døra mot pionerstien, utenfor pionerstien 8.
- 2019 Fullført rehabilitering av blokkbebyggelse. Malt oppganger i blokkene. El-tavler er oppgradert/skiftet. Etablert felles brannvarslingsanlegg både i blokkene og i småhusbebyggelsen.
- 2018 Startet opp med rehabiliteringsprosjektet av blokkene. Oppstart forprosjektering av planlagt renovering og rehabilitering av småhusene. Fullført infrastruktur el-bil. Start oppgradering/ utskifting el-tavler.
- 2017 Oppstart forprosjektering av planlagt renovering og rehabilitering av blokkbebyggelsen.
- 2016 Oppgradering av lekeplass utenfor 16.
- 2015 Utvendig vask og maling av alle 60 småhus. Herunder rengjøring og sjekk av takstein, utskifting av råttent panel, toppbeslag på isbord og nye nedløpsrør fra takrenner. Ny oppgangsbelysning i alle blokkene. Større reparasjon av garasjedekket Dragonstien 97/103 øvre plan. Oppmaling av alle sykkelbodene.
- 2014 Vindusskifting Del to gjennomført (Dragonstien12-14-16 samt småhusene (27-93). Oppfølging av nærmere 60 boliger med feil påkobling til ventilasjonsanleggene, samt større reparasjonsarbeid på driftsanlegget i Dragonstien 14b, 99, 103 ABC samt Pionerstien 1,8,10 Fortsatt utskifting av et betydelig antall stoppekraner for hindre vannlekkasjer. Kontroll og oppgradering av alle koblingsstasjoner for TV- og bredbåndssignaler fra GET.
- 2013 Vindusutskifting Del en gjennomført (Dragonstien 97-99-101 og Pionerstien 1-8-10-12) Kanalrens og kontroll av ventilasjonsanlegget gjennomført i alle boliger. Fortsatt utskifting av et større antall stoppekraner for å hindre vannlekkasjer. Ny garasjeport i Dragonstien 97 og ny vaskesentrifuge i Pionerstien 10.
- 2012 Utskifting til nye heiser i alle punkthusene. Nye varmtvannsberedere i Dragonstien 97 ABCD. Fortsatt utskifting av et større antall stoppekraner for å forhindre vannlekkasjer. Oppstart av prosjektarbeidet for nye vinduer i borettslaget.
- 2011 Større reparasjonsarbeid av garasjedekke i Dragonstien 97/103. Oppgradering av video overvåkingssystemet i garasjeanleggene. Nytt ventilasjonsanlegg i Dragonstien 101. Utskifting av et større antall stoppekraner for å hindre fremtidige vannlekkasjer. Etablering av fartsdumper og en ekstra parkeringslomme. Utbedrings- og sikringsarbeid på lekeplassene.



Deltagelse på den digitale generalforsamling 2021 – din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamling i Frydenlund Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no.
Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes **tirsdag, 1. juni 2021 kl. 12:00** og
er åpent for avstemming i 3 dager,
siste dato for avstemming er **fredag, 4. juni kl. 12:00**

Selskapsnummer: 0437 **Selskapsnavn** Frydenlund Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1) Godkjenning av møteinnkallingen

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på og måten den gjennomføres på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2) Valg av møteleder

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.

For		Mot	
-----	--	-----	--



3) Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.
Hanne Knudsen, Dragonstien 101 som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

4) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

5) Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære generalforsamling, foreslås satt til kr 368 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling: Se innkomne forslag i heftet.

6) Forslag fra styret – Vedtektsendring om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie. Forslaget krever 2/3 flertall.

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag punkt 6.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at følgende setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.
«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes»

For		Mot	
-----	--	-----	--

7) Forslag fra styret om nytt punkt 24B i husordensreglene – Retningslinjer for korttidsutleie.

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag punkt 7.

Forslag til vedtak

Andelseier kan i henhold til borettslagsloven §5-4, andre ledd leie ut/overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 dager pr år. Det kreves at hvert enkelt utleietilfelle rapporteres til styret med opplysninger om hvem som leier, samt varighet. Det er andelseiers plikt å informere leietakerne om borettslagets husordensregler, brannvarslingsopplegg, renovasjonsopplegg etc. Det er andelseieren som står fullt og helt ansvarlig overfor borettslaget.
Styret er enig med forslagsstiller og stemmer for forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--



8) Forslag fra styret om retningslinjer for bestilling, montering og bruk av ladepunkter og lader til el-bil.

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag punkt 8.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for forslag i sin helhet slik det er fremlagt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

9) Forslag fra styret om tilføyelse i husordensreglene vedrørende bilkjøring.

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag punkt 9

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for forslag i sin helhet slik det er fremlagt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

10) Forslag fra Aage Engstrøm – Tursti

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag punkt 10.

Styrets innstilling:

Dette er en sti som gjennom årene har blitt tråkket opp av beboere. Det er anlagt asfaltveier som anbefales å gå om man ikke føler seg komfortabel ved å gå stien. Disse veiene blir både måkt og strødd.

Forslag til vedtak

Styret støtter derfor ikke forslaget og ber generalforsamlingen om å stemme mot.

For		Mot	
-----	--	-----	--

11) Forslag fra Olaf Ruud – vedtektsendring, nytt strekpunkt 9.4. Forslaget krever 2/3 flertall.

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag punkt 11.

Forslag til vedtak

Styret støtter forslag og ber generalforsamlingen stemme for.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**12) Forslag fra Olaf Ruud – vedtektsendring, punkt 8-1 (1) Styret. Forslag krever 2/3 flertall.**

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag punkt 12.

Styrets innstilling: Med utgangspunkt i styrets oppgaver, omfang og ansvarsområder ser styret det som viktig at alle styremedlemmer er likeverdige. At noen medlemmer av styret defineres som vare- (reserve) representanter uten stemmerett er ikke hensiktsmessig med den strukturen som er etablert, og som det gjeldende styret ønsker å bygge videre på. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen og stemme mot forslaget.

For	Mot		
-----	-----	--	--

13) Forslag fra Olaf Ruud ang oppnevning av rådgivende og/eller utførende utvalg for den tid styret bestemmer.

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag punkt 13

Forslag til vedtak

Styret støtter forslaget og ber generalforsamlingen å stemme For.

For	Mot		
-----	-----	--	--

14) Forslag fra Tatjana Engnæs – Utleieplasser

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag punkt 14.

Styrets innstilling: Det er stor variasjon på venteliste til utleieplasser. Sjelden at den er spesielt lang eller at det tar spesielt lang tid å få en slik plass. Antall plasser er også blitt utvidet siste år. Styret mener dagens ordning fungerer bra, og at det ikke er opp til borettslaget å regulere hvor ofte man bruker sin parkeringsplass, noe som også vil kreve ressurser å håndheve. Leieavtalen utløper automatisk ved salg av leiers bolig i Frydenlund Borettslag. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen om å stemme Mot forslaget

For	Mot		
-----	-----	--	--



15) Forslag fra styret om opprettelse av en hundegård. Forslaget krever 2/3 flertall.

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag punkt 15

Styrets innstilling: Styret mener sosiale arenaer for at andelseiere skal treffes er viktig, men ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget uten styrets forslag til vedtak.

Foreløpig kostnadsramme vil være ca kr 70 000. Forslaget krever 2/3 flertall.

For		Mot	
-----	--	-----	--

16) Forslag fra styret om reduisering av antall vaskeri.

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag punkt 16.

Forslag til votering: Styret reduserer antall vaskerier med inntil fire enheter og rehabiliterer gjenværende vaskerier

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å gjennomføre forslaget.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen stemme For forslaget

For		Mot	
-----	--	-----	--

17) Forslag fra styret om å leie ut to gjesteparkeringsplasser til bilutleiefirma for bildelingsplass.

Saksfremstilling: Se innkallingen under innkomne forslag punkt 17.

Styrets innstilling:

Styret gis fullmakt til å leie ut to gjesteparkeringsplasser til et bilutleiefirma som ønsker å tilby bildelingstjeneste i borettslagets nærmiljø.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen stemme For forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

18) Valg av styreleder for 1 år

19) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Anita Evensløkken	
Styremedlem	Gunnar Flaa	
Styremedlem	Tom Østreng	
Styremedlem	Harald S. Jacobsen	

20) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Anita Evensløkken	
Varadelegert	Tone Endal	

21) Valg av valgkomité for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Astrid Kjellevoid	
Valgkomite	Svein Jørgensen	
Valgkomite	Frode Syvertsen	
Valgkomite	Kirsten Helene Teige	

Skjemaet legges i styrets postkasse utenfor Dragonstien 99 innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.