



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 21 178 419 | 21 833 387 |
| Sum inntekter | | 21 178 419 | 21 833 387 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 869 826 | 855 787 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 122 148 | 71 578 |
| Annen driftskostnad | | 28 028 675 | 14 946 015 |
| Sum kostnader | | 29 020 649 | 15 873 379 |
| Driftsresultat | | -7 842 230 | 5 960 008 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 18 821 | 19 786 |
| Sum finansinntekter | | 18 821 | 19 786 |
| Annen finanskostnad | | 2 017 506 | 2 477 445 |
| Sum finanskostnader | | 2 017 506 | 2 477 445 |
| Netto finans | | -1 998 685 | -2 457 659 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -9 840 915 | 3 502 349 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -9 840 915 | 3 502 349 |
| Årsresultat | | -9 840 915 | 3 502 349 |
| Totalresultat | | -9 840 915 | 3 502 349 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -9 840 915 | 3 502 349 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -9 840 915 | 3 502 349 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| 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 | | 449 607 | 571 756 |
| Sum varige driftsmidler | | 115 037 566 | 115 159 714 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 115 037 566 | 115 159 714 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 72 035 | |
| Andre fordringer | | 1 349 935 | 1 202 342 |
| Sum fordringer | | 1 421 970 | 1 202 342 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 21 110 640 | 6 945 688 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 21 110 640 | 6 945 688 |
| Sum omløpsmidler | | 22 532 610 | 8 148 030 |
| SUM EIENDELER | | 137 570 176 | 123 307 744 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| 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 | | 55 400 633 | 45 559 718 |
| Sum opptjent egenkapital | | -55 400 633 | -45 559 718 |
| Sum egenkapital | | -55 366 033 | -45 525 118 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 153 843 824 | 133 350 572 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 34 872 445 | 34 872 445 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 188 716 269 | 168 223 017 |
| Sum langsiktig gjeld | | 188 716 269 | 168 223 017 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 13 487 | 7 865 |
| Leverandørgjeld | | 4 129 493 | 530 860 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 27 628 | 26 680 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 49 332 | 44 440 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 219 940 | 609 845 |
| Sum gjeld | | 192 936 209 | 168 832 862 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 137 570 176 | 123 307 744 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423101

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 947 853 716
FRYDENLUND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 21 178 419 | 21 833 387 |
| Sum inntekter | | 21 178 419 | 21 833 387 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 869 826 | 855 787 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 122 148 | 71 578 |
| Annen driftskostnad | | 28 028 675 | 14 946 015 |
| Sum kostnader | | 29 020 649 | 15 873 379 |
| Driftsresultat | | -7 842 230 | 5 960 008 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 18 821 | 19 786 |
| Sum finansinntekter | | 18 821 | 19 786 |
| Annen finanskostnad | | 2 017 506 | 2 477 445 |
| Sum finanskostnader | | 2 017 506 | 2 477 445 |
| Netto finans | | -1 998 685 | -2 457 659 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -9 840 915 | 3 502 349 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -9 840 915 | 3 502 349 |
| Årsresultat | | -9 840 915 | 3 502 349 |
| Totalresultat | | -9 840 915 | 3 502 349 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -9 840 915 | 3 502 349 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -9 840 915 | 3 502 349 |



Organisasjonsnr: 947 853 716
FRYDENLUND BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| 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 | | 449 607 | 571 756 |
| Sum varige driftsmidler | | 115 037 566 | 115 159 714 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 115 037 566 | 115 159 714 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 72 035 | |
| Andre fordringer | | 1 349 935 | 1 202 342 |
| Sum fordringer | | 1 421 970 | 1 202 342 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 21 110 640 | 6 945 688 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 21 110 640 | 6 945 688 |
| Sum omløpsmidler | | 22 532 610 | 8 148 030 |
| SUM EIENDELER | | 137 570 176 | 123 307 744 |
| 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 | 55 400 633 | 45 559 718 |
| Sum opptjent egenkapital | -55 400 633 | -45 559 718 |
| Sum egenkapital | -55 366 033 | -45 525 118 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 153 843 824 | 133 350 572 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 34 872 445 | 34 872 445 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 188 716 269 | 168 223 017 |
| Sum langsiktig gjeld | 188 716 269 | 168 223 017 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13 487 | 7 865 |
| Leverandørgjeld | 4 129 493 | 530 860 |
| Skyldige offentlige avgifter | 27 628 | 26 680 |
| Annen kortsiktig gjeld | 49 332 | 44 440 |
| Sum kortsiktig gjeld | 4 219 940 | 609 845 |
| Sum gjeld | 192 936 209 | 168 832 862 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 137 570 176 | 123 307 744 |



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

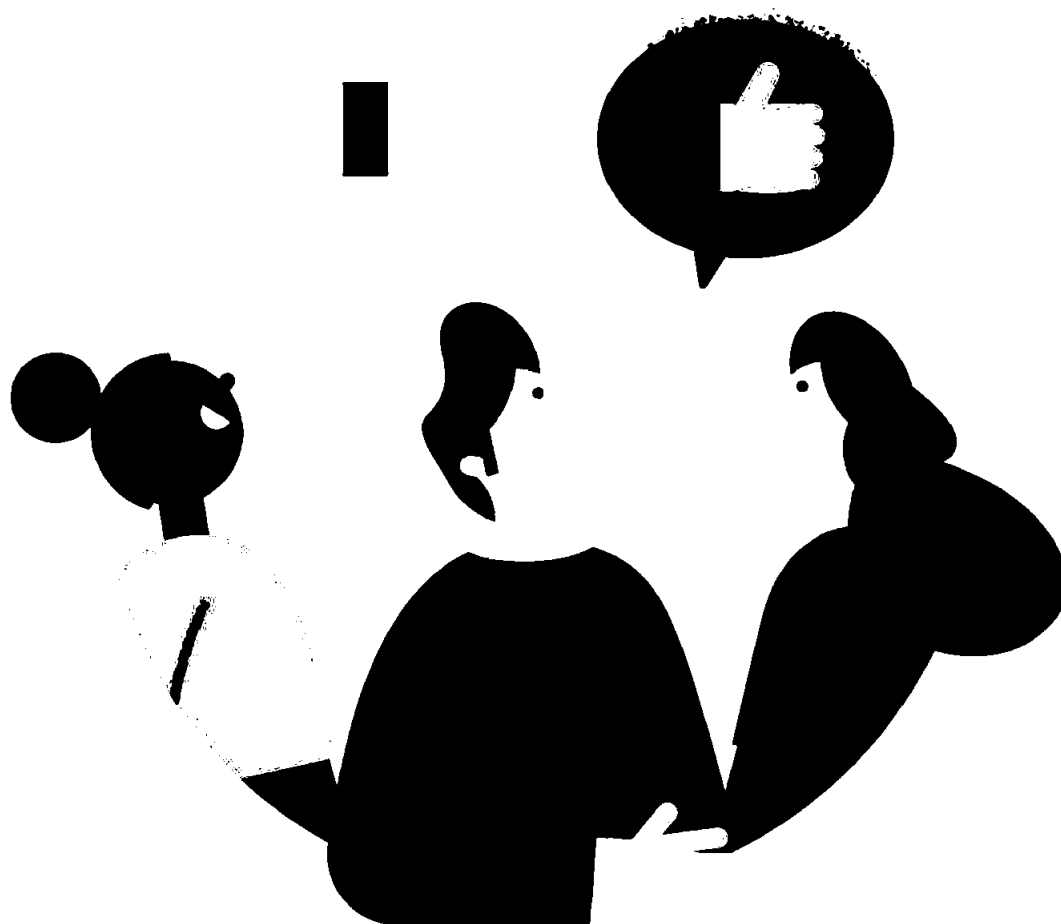
| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0437 Frydenlund Borettslag





Til andelseierne i Frydenlund Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Torsdag, 2. juni 2022 kl. 18:00 i Ellingsrud kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frydenlund Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Frydenlund Borettslag

Avholdes

Torsdag, 2. juni 2022 kl. 18:00 i Ellingsrud kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon
- B) Forslag fra styret om nytt punkt 4-5 i vedtektene. Laderett
- C) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4
- D) Forslag fra styret, Trim/Treningspark
- E) Forslag fra styret, Påbygging / Bruksendring
- F) Forslag fra Frode Syversen – Vedtektsendring: Valg av styreleder

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av 3-4 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oslo, 21.4.2022

Styret i Frydenlund Borettslag

Anita Evensløyken /s/ Hanne Knudsen /s/ Tom Erik Østreng /s/
Tone Eek Endal /s/ Gunnar Flaa /s/ Leif Holmen /s/ Harald S Jacobsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------|------------------|
| Leder | Anita Evensløkken | Dragonstien 97 A |
| Nestleder | Hanne Knudsen | Dragonstien 101 |
| Styremedlem | Tom Erik Østreng | Dragonstien 41 C |
| Styremedlem | Tone Eek Endal | Pionerstien 1 |
| Styremedlem | Gunnar Flaa | Pionerstien 1 |
| Styremedlem | Leif Holmen | Hedalsveien 176 |
| Styremedlem | Harald S Jacobsen | Dragonstien 71 B |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anita Evensløkken Dragonstien 97 A

Varadelegert

Tone Eek Endal Pionerstien 1

Valgkomiteen

| | |
|----------------------|------------------|
| Svein Jørgensen | Dragonstien 14 C |
| Astrid Kjellevold | Pionerstien 8 |
| Frode Syvertsen | Dragonstien 35 B |
| Kirsten Helene Teige | Dragonstien 81 A |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 3 kvinner.

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 i en 60 % stilling.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021.

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 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 21 178 419.

Andre inntekter er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 29 020 649.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 9 840 915 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

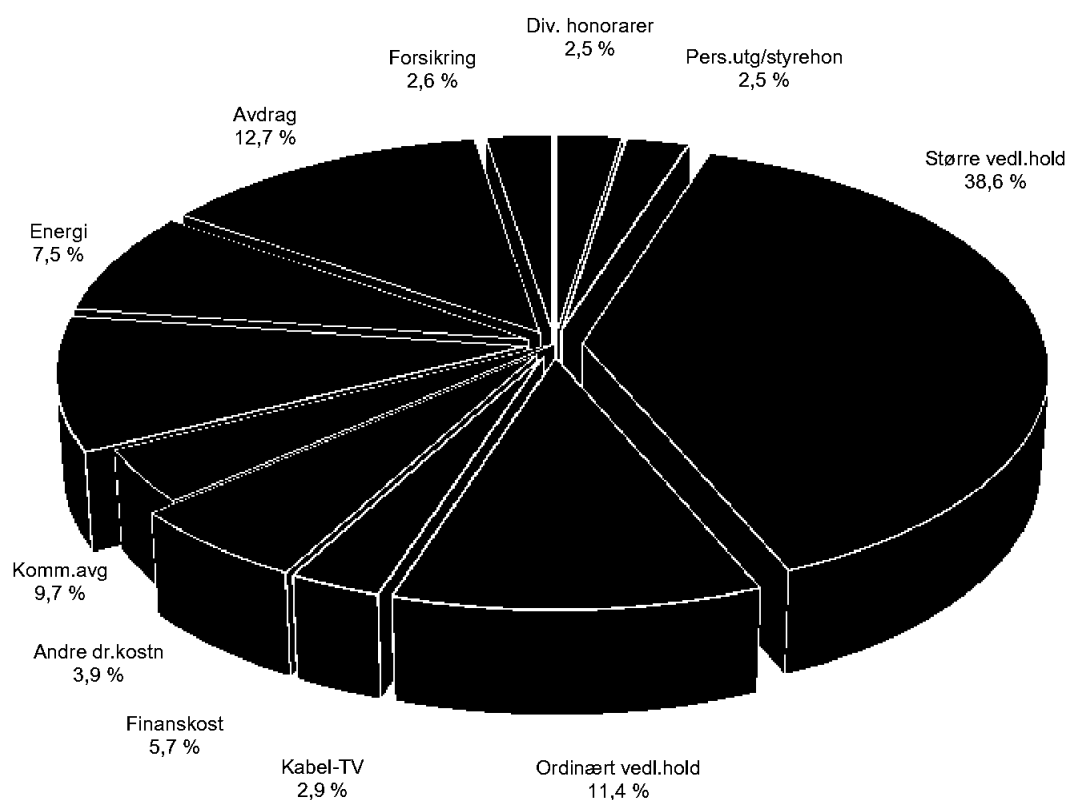
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 18 312 670 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2021



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 32 200 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter gjenstående planlagt vedlikehold i småhusene.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 79 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenlund Borettslag.

Lån

Frydenlund Borettslag har 4 lån i OBOS Banken AS
Lånene har en flytende rente på 1.60 % pr 31.12.21.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er i 2021 økt med 2,5 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,5 % fra 1.1.2022.
I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frydenlund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Frydenlund Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

*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

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 avvirket.

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 avgjøre 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 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>.

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 7 538 185 | 7 961 548 | 7 538 185 | 18 312 670 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -9 840 915 | 3 502 349 | 5 985 800 | -25 180 200 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 122 149 | 71 578 | 33 000 | 28 000 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 0 | -558 131 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 16 25 000 000 | 0 | 0 | 20 000 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 -4 506 748 | -3 439 159 | -4 153 000 | -5 240 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 10 774 485 | -423 364 | 1 865 800 | -10 392 200 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 18 312 670 | 7 538 185 | 9 403 984 | 7 920 470 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 22 532 610 | 8 148 030 | | |
| Kortsiktig gjeld | -4 219 940 | -609 845 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 18 312 670 | 7 538 185 | | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 20 767 280 | 20 371 454 | 20 959 000 | 21 483 000 |
| Andre inntekter | 3 | 411 139 | 1 461 933 | 100 000 | 100 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 21 178 419 | 21 833 387 | 21 059 000 | 21 583 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -501 826 | -487 787 | -625 000 | -630 000 |
| Styrehonorar | 5 | -368 000 | -368 000 | -368 000 | -415 000 |
| Avskrivninger | 14 | -122 149 | -71 578 | -33 000 | -28 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 900 | -13 540 | -18 000 | -18 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -240 280 | -234 420 | -240 000 | -246 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -572 224 | -285 662 | -450 000 | -500 000 |
| Kontingenter | | -69 200 | -69 200 | -69 200 | -69 200 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -17 725 771 | -5 261 589 | -4 040 000 | -32 200 000 |
| Forsikringer | | -905 667 | -856 838 | -895 000 | -984 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -3 443 477 | -3 392 500 | -3 427 000 | -3 547 000 |
| Energi/fyring | | -2 655 286 | -1 326 710 | -1 607 000 | -2 400 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 020 530 | -1 184 556 | -1 120 000 | -1 156 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 381 339 | -2 321 000 | -2 195 000 | -1 825 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -29 020 649 | -15 873 379 | -15 087 200 | -44 018 200 |
| DRIFTSRESULTAT | | -7 842 230 | 5 960 008 | 5 971 800 | -22 435 200 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 18 821 | 19 786 | 20 000 | 20 000 |
| Finanskostnader | 12 | -2 017 506 | -2 477 445 | -6 000 | -2 765 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 998 685 | -2 457 659 | 14 000 | -2 745 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -9 840 915 | 3 502 349 | 5 985 800 | -25 180 200 |
| Udekket tap | | -9 840 915 | 0 | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | | 0 3 502 349 | | |



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

| BALANSE | | | |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| | Note | 2021 | 2020 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 112 327 741 | 112 327 741 |
| Tomt | | 2 260 218 | 2 260 218 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 449 607 | 571 756 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 115 037 566 | 115 159 714 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 72 035 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 354 299 | 63 375 |
| Underregnskap | 20 | 995 636 | 1 138 967 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 336 429 | 3 248 486 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 324 353 | 266 954 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 12 078 | 11 290 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 18 437 780 | 3 418 959 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 22 532 610 | 8 148 030 |
| SUM EIENDELER | | 137 570 176 | 123 307 744 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 346 * 100 | | 34 600 | 34 600 |
| Udekket tap | 15 | -55 400 633 | -45 559 718 |
| SUM EGENKAPITAL | | -55 366 033 | -45 525 118 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 153 843 824 | 133 350 572 |
| Borettsinnskudd | 17 | 34 848 500 | 34 848 500 |
| Annen langsiktig gjeld | 18 | 23 945 | 23 945 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 188 716 269 | 168 223 017 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 4 129 493 | 530 860 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 27 628 | 26 680 |
| Påløpte renter | | 13 487 | 7 866 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 49 332 | 44 440 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 4 219 940 | 609 845 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 137 570 176 | 123 307 744 |
| Pantstillelse | 22 | 240 925 400 | 203 625 400 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Oslo, 21. april 2022
Styret i Frydenlund Borettslag

Anita Evensløkken /s/

Tom Erik Østreng /s/

Tone Eek Endal /s/

Gunnar Flaa /s/

Leif Holmen /s/

Harald S Jacobsen /s/

Hanne Knudsen /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.

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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 18 930 744 |
| TV/Internett | 1 116 888 |
| Trappevask | 480 480 |
| Parkering | 84 240 |
| Forretningslokale | 47 592 |
| Tilbygg | 32 532 |
| Garasje | 31 872 |
| Nedbetaling | 22 000 |
| Bod | 18 720 |
| Eiendomsskatt | 9 452 |
| Pipe | 5 952 |
| Avregning sikringsskap | -7 800 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 20 772 672 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Garasje | -4 852 |
| Parkering | -540 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 20 767 280 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Automatpenger | 38 577 |
| Brikke | 2 755 |
| Leie/Strøm Ice | 37 000 |
| Leie Posten | 2 000 |
| Diverse | 2 200 |
| Egenandel | 20 000 |
| Lås | 190 |
| Nettinnbetalinger | 815 |
| Nøkler | 19 902 |
| Tilskudd OBOS | 200 000 |
| Portåpner | 9 900 |
| Skadeutlegg | 50 114 |
| SKADEO | -50 114 |
| Utleie | 77 800 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 411 139 |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -344 750 |
| Påløpte feriepenger | -43 094 |
| Arbeidsgiveravgift | -107 437 |
| Pensjonskostnader innskudd | -6 136 |
| Yrkesskadeforsikring | -410 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -501 826 |

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 368 000.

I tillegg har styremedlemmer som gikk av fått dekket blomster for kr 577, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 900.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -77 406 |
| OBOS Prosjekt AS | -428 228 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -52 840 |
| Ullerud AS | -13 750 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -572 224 |

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

| | |
|---|--------------------|
| Prosjektmaster AS | -13 684 898 |
| Oslo kommune | -5 270 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -13 690 168 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -485 959 |
| Drift/vedlikehold VVS | -719 872 |
| Drift/vedlikehold elektro | -324 657 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 380 136 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -295 711 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -181 354 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -3 535 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -442 196 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -16 865 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -172 549 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -2 768 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -17 725 771 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -9 463 |
| Vann- og avløpsavgift | -2 255 571 |
| Feieavgift | -22 658 |
| Renovasjonsavgift | -1 155 786 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -3 443 477 |

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

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Container | -63 033 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -44 508 |
| Driftsmateriell | -423 |
| Vaktmestertjenester | -479 498 |
| Vakthold | -9 248 |
| Renhold ved firmaer | -614 100 |
| Andre fremmede tjenester | -21 544 |
| Kontor- og datarekvisita | -20 929 |
| Trykksaker | -14 529 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 450 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -577 |
| Andre kontorkostnader | -76 558 |
| Telefon, annet | -3 113 |
| Porto | -9 011 |
| Bank- og kortgebyr | -4 051 |
| Velferdskostnader | -18 768 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 381 339 |

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 18 821 |
| Andre renteinntekter | 0 |
| SUM FINANSINNEKTER | 18 821 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt | -198 913 |
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt | -161 145 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -1 378 323 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -97 918 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -79 479 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -101 728 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -2 017 506 |

**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**

| | | |
|--------------------------------|----------|-----------------|
| Kontormøbler | | |
| Tilgang 2003 | 63 860 | |
| Avskrevet tidligere | -63 859 | 1 |
| Hagemøbler | | |
| Tilgang 2020 | 30 130 | |
| Avskrevet tidligere | -6 695 | |
| Avskrevet i år | -10 043 | 13 392 |
| Kamera | | |
| Tilgang 2020 | 85 000 | |
| Avskrevet tidligere | -9 916 | |
| Avskrevet i år | -17 000 | 58 084 |
| Lekeapparat | | |
| Kostpris | 87 788 | |
| Tilgang 2016 | 222 253 | |
| Avskrevet tidligere | -269 291 | |
| Avskrevet i år | -40 749 | 1 |
| Platting | | |
| Tilgang 2020 | 43 100 | |
| Avskrevet tidligere | -7 183 | |
| Avskrevet i år | -14 367 | 21 550 |
| Klatrepark | | |
| Tilgang 2020 | 399 901 | |
| Avskrevet tidligere | -3 332 | |
| Avskrevet i år | -39 990 | 356 579 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 449 607 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -122 149 |

**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. 31.12.21 var 1,35 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2011 | -27 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 6 330 586 |
| Nedbetalt i år | 20 669 414 |

0

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,35 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2013 | -5 011 060 |
| Økt 2014 | -15 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 3 297 472 |
| Nedbetalt i år | 16 713 588 |

0

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2018 | -24 000 000 |
| Økt 2019 | -74 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 2 032 430 |
| Nedbetalt i år | 2 827 647 |

-93 139 923

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2021 | -20 089 917 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 287 239 |

-19 802 678

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2021 | -16 298 562 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 231 920 |

-16 066 642**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2021 | -25 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 165 419 |

-24 834 581**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-153 843 824****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|-------------|
| Opprinnelig 1982 | -34 768 600 |
| Saldo 1.1 | -79 900 |

SUM BORETTINNSKUDD**-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 | -12 078 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -15 550 |

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-27 628****NOTE: 20****UNDERREGNSKAP 1**

| | |
|-------------------------|------------|
| Elektrisk energi | 1 540 673 |
| Konsulenthonorar | 21 840 |
| Innkreving 1 | -1 088 037 |
| Administrasjon | -29 725 |
| BRIKKER ADGANGSKONTROLL | 5 000 |
| El-bil | -339 811 |
| El-lader | 885 696 |

SUM UNDERREGNSKAP 1**995 636**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -43 094 |
| Gebyrer | -94 |
| Purregebyr | -280 |
| Påløpte kostnader | -5 864 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -49 332 |

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---------------|--------------------|
| | 34 848 500 |
| Pantelån | 153 843 824 |
| TOTALT | 188 692 324 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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



INNKOMNE FORSLAG

A)

Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere. 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger.



B)

Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladeboks og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger.



C)

Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger

Forslag D**Trim/treningspark**

Forslagsstiller: styret

Komplett utendørs treningsstudio fra Omnigymnorge på kr 700 000,-. Tenkt plassert i området rundt flaggstanga. Vil være et tilbud for liten og stor og gjøre evt medlemskap for den enkelte i et treningssenter overflødig. Se omnigymnorge.no

Styret forplikter seg til å søke økonomisk støtte til tiltaket der det er mulig.

Styrets innstilling: Støtter forslaget

Forslag E**Påbygging/bruksendring**

Forslagsstiller: styret

Begrunnelse: Viser seg at, flere etter å ha fått tillatelse til utbygging/bruksendring at dette ikke har blitt gjennomført etter gjeldende forskrifter.

Ny 5-9 i Vedtekter for Frydenlund borettslag

(9) Påbygging/bruksendring

- Søknad om ønsket bruksendring/påbygg sendes styret i borettslaget. Tegninger for ønsket endring må vedlegges. Eventuell tilbakemelding/godkjenning må komme fra styret, før beboer kan søke evt. påkrevet søknad til Plan- og Bygningsetaten (PBE) om endring.
- Styret skal ha tilsendt kopi av eventuelt tilsagn/avgjørelse fra PBE.
- Styret skal ha informasjon/dokumentasjon om valgt(e) entreprenør(er).
- Ved ferdigstillelse skal PBE informeres, og styret ha tilsendt dokumentasjon på hva som er gjennomført. Som en del av dette må også entreprenørs dokumentasjon på at tiltak/bygningsmessige arbeider er i henhold til gjeldende regler, forskrifter og anbefalinger.
- Alle kostnader både ved søknader og utførelse av evt. tiltak bekostes av beboer.
- Avslutning innebærer godkjenning også fra styret, samt at fellesutgiftene økes med antall kvadrat utbygd. Ved slik godkjenning fra styret vil borettslaget ta over vedlikeholdsansvaret for utbyggingen/tiltaket.

Styrets innstilling. Støtter forslaget



Forslag F

Valg av styreleder

Forslagstiller: Frode Syvertsen

Styreleder er på valg hvert annet år og ikke hvert år som nå. Ett år er for lite i styre sammenheng for å kunne virke effektivt og praktisk som styreleder. Det blir også for lite kontinuitet i både sammensetning og praktisk arbeid for Styret som helhet. Velges for to år i 2022

Styrets Innstilling: Støtter forslaget



Frydenlund borettslag - Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen i 2022

Valgkomiteen i Frydenlund borettslag har til generalforsamlingen i 2022 bestått av:

| | |
|----------------------|------------------|
| Kirsten Helene Teige | Dragonstien 81 A |
| Astrid Kjellevold | Pionerstien 8 |
| Frode Syvertsen | Dragonstien 35 B |
| Svein Jørgensen | Dragonstien 14 B |

Valgkomiteen har hatt samtaler med leder, styremedlemmer og med aktuelle kandidater til styret og ny valgkomité. Valgkomiteen har hatt tre møter, delvis fysisk og delvis digitalt/via telefon på grunn av pandemien. Jf valgbrev fra OBOS skal valgkomiteen innstille til følgende verv:

- A) Leder for en valgperiode på 1 år
- B) Tre styremedlemmer for en valgperiode på 2 år
- C) Delegert og varadelegert til OBOS' generalforsamling
- D) 3-6 medlemmer av valgkomité for en valgperiode på 1 år

Valgkomiteens innstilling:

- A) Leder: Anita Evensløykken, Dragonstien 97a for en valgperiode på 1 år.
- B) Styremedlem: Tone Eek Endal, Pionerstien 1 for en valgperiode på 2 år.
Styremedlem: Kurtish Iljazi (**ny**) Dragonstien 39 for en valgperiode på 2 år.
Styremedlem: Victor Patpatia (**ny**) Pionerstien 8 for en valgperiode på 2 år.

Både Anita Evensløykken og Tone Eek Endal ønsket gjenvalg i sine verv. Hanne Knudsen og Leif Holmen ønsket ikke gjenvalg i denne runden. Kurtish Iljazi og Victor Patpatia er begge nye, og valgkomiteen presenterer derfor disse særskilt (muntlig i møtet). I tillegg har Harald Jacobsen, Gunnar Flaa og Tom Erik Østreng 1 år igjen av sine valgperioder.

- C) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling:

| | | |
|---------------|---------------------|------------------|
| Delegert: | Anita Evensløykken, | Dragonstien 97 A |
| Varadelegert: | Tone Eek Endal, | Pionerstien 1 |

- D) Valg av ny valgkomité:

| | |
|--------------------|------------------|
| Astrid Kjellevold, | Pionerstien 8 |
| Frode Syvertsen, | Dragonstien 35 B |
| Bjørn E. Engstrøm, | Dragonstien 14 B |
| Assad Nasir, | Dragonstien 12 A |



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Denne beretningen er godkjent av styret som ble valgt på generalforsamlingen i juni 2021, og omfatter styremøtene som er avholdt fra og med 10. juni 2021 til og med 7. april 2022. Beretningen er godkjent på styremøte 7. april 2022.

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 totalt 14 antall styremøter

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.

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. Styret gjør samtidig oppmerksom på at ved å registrere epost i Frydenlund borettslag er man ikke registrert i Obos. Registrere sin epost i Obos må gjøres for å få tilgang/info fra VIBBO.

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 2021 ble gjennomført digitalt.

-Ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført fysisk i kirken. (reglene åpnet for dette)

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

-Kursrommet har vært stengt for utleie. Åpnet høsten 2021 med de til enhver tid gjeldende smittevernsregler fra myndighetene,

-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. Ble heller ikke slutført i 2021. Styret har sammen med Obos prosjekt nå fått dialog med entreprenør og feil/mangler planlegges for utbedring vår 2022.



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. Det har fra juni 2021 t.o.m januar 2022 vært utleid til Frydenlund barnehage da barnehagen er renoveret.

Nytt kursrom

I Pionerstien 1 er det etablert et nytt kurs/selskapsrom 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 skal avsluttes. Rommet har vært stengt deler av året grunnet smittevernsreglene for Covid-19

Trær

Dette er en kilde til konflikter, også her i borettslaget. Mange hensyn å ta, og styret har diskutert dette grundig. Sikkerhet og helse skal tas hensyn til. Trær som står i fare for å velte grunnet råte må ned. 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. Et stort tre kan også forårsake store skader om det skulle velte. En gruppe ble satt ned for å se på retningslinjene som borettslaget har for trefelling. Styret gjennomgikk forslaget og vedtok å beholde de retningslinjene vi allerede hadde. Bygårdsservice , vårt vaktmesterselskap, har nå ansatt en arborist som har sett over alle våre trær og funnet flere med skade/råte.

Prosjekt småhusfeltet

Ekstraordinær generalforsamling 4.august vedtok enstemmig forslaget om rehabilitering av småhus. Obos prosjekt er valgt til prosjektleder fra Borettslaget og entreprenør ble valgt Prosjektleder. Rehabiliteringen innebærer, Nytt tak, nye takrenner og nedfall, snøfangere, etterisolering og ny kledning av vegger, ny ventilasjon, innsetting av stålrør i pipene.

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 278,-



Ventilasjon

Leiligheten ventileres for at brukt luft skal erstattes med ny og frisk uteluft!

Den brukte luften inneholder fukt og karbondioksyd som mennesker puster ut. Hvis vi ikke ventilerer leiligheten, blir luften mindre sunn å puste i. Dessuten blir det fuktig. Slik økt luftfuktighet vil slå seg ned på kalde flater, så som i nedkanten på vindusflatene. Disse vi da få råte i treverket etter en tid. Det kan også gi mugg på kalde soveromsvegger som avslører at boligen har for dårlig ventilasjon.

Ha ventilene åpne og lukk disse bare på ekstra kalde dager. Luft da ut med åpne vinduer i 10-15 min en eller to ganger pr dag.

Uteluften skal komme inn i boligens rene rom. Hovedsakelig fra stue og soverom. Brukt luft trekkes ut av boligen. Hovedsakelig med ventilen på bad, men også via ventilen på kjøkkenet. Der hvor kjøkken-ventil ikke er åpen **MÅ** det være flat terskel inn til bad med min 1,5 cm åpning eller monteres ventil i dør for å skape tilstrekkelig gjennomstrømning. 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. Alle skal være frakobla. Ved å få luftet ut den fuktige lufta blir det også raskere og lettere å få varme 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

Ei-bil anlegg

Alle andelseiere som ønsker det, kan bestille lader på sin parkeringsplass i garasjeanlegget. Denne bestillingen skal gå via styret og utføres av entreprenør 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 felleskost. Løpende vedlikeholdskostnader belastes hver enkelt som har montert lader. Strømforbruk avregnes i henhold til faktisk bruk

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.

Bildelingsplasser

Generalforsamling 2021 vedtok å reservere to plasser på gjesteparkeringen til bildelingsplasser. Dette er satt på vent grunnet at småhusprosjektet disponerer store deler av gjesteparkeringen.

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.

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.

Anticimex

Borettslaget har avtale med Anticimex for oppfølging og bekjempelse av skadedyr.



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

- 2021 Startet opp med rehabiliteringsprosjektet småhusbebyggelsen.
Ny varmtvannsbereder i Dragonstien 99. (DS 101 ble byttet i 2022)
Ventilasjonsrens i blokkbebyggelsen (all ventilasjon skal byttes i småhusbebyggelsen)
Lagt varmekabler i betongtrappene.
Tilluftsventiler montert i alle oppganger for å redusere søppellukt.
Strømvagninger for el-bil lading er fakturering satt bort til Smartley.
Borettslaget bestemmer strømprisen.
- 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 (Dragonstien 12-14-16 samt småhusene (27-93). Oppfølging av nærmere 60 boliger med feil påkobling til ventilasjonsanleggene, samt større reparasjonsarbeider på driftsanlegget i Dragonstien 14b, 99, 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.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.