



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 752 647
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LUNDEN 32-36
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 01.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 446 077	4 112 471
Sum inntekter		4 446 077	4 112 471
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	159 740
Annen driftskostnad		2 825 896	3 923 072
Sum kostnader		3 054 096	4 082 812
Driftsresultat		1 391 981	29 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 037	14 206
Sum finansinntekter		14 037	14 206
Annen finanskostnad		792 584	541 829
Sum finanskostnader		792 584	541 829
Netto finans		-778 547	-527 623
Ordinært resultat før skattekostnad		613 434	-497 964
Ordinært resultat etter skattekostnad		613 434	-497 964
Årsresultat		613 434	-497 964
Totalresultat		613 434	-497 964
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		613 434	-497 964
Sum overføringer og disponeringer		613 434	-497 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		106 841 850	111 043 532
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 200 000	
Sum varige driftsmidler		111 041 850	111 043 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		111 041 850	111 043 532
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 777	-33 277
Andre fordringer		80 094	114 594
Sum fordringer		81 871	81 317
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258 696	212 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 696	212 588
Sum omløpsmidler		340 567	293 905
SUM EIENDELER		111 382 417	111 337 437



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 452 446	2 065 880
Sum opptjent egenkapital		-1 452 446	-2 065 880
Sum egenkapital		-1 446 246	-2 059 680
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 369 849	28 998 555
Øvrig langsiktig gjeld		84 078 800	84 078 800
Sum annen langsiktig gjeld		112 448 649	113 077 355
Sum langsiktig gjeld		112 448 649	113 077 355
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 373	2 940
Leverandørgjeld		157 266	104 560
Skyldige offentlige avgifter		22 060	
Annen kortsiktig gjeld		194 315	212 263
Sum kortsiktig gjeld		380 014	319 762
Sum gjeld		112 828 663	113 397 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 382 417	111 337 437



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467662

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 752 647
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LUNDEN 32/36
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 982 752 647
BORETTSLAGET LUNDEN 32/36

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 446 077	4 112 471
Sum inntekter		4 446 077	4 112 471
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	159 740
Annen driftskostnad		2 825 896	3 923 072
Sum kostnader		3 054 096	4 082 812
Driftsresultat		1 391 981	29 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 037	14 206
Sum finansinntekter		14 037	14 206
Annen finanskostnad		792 584	541 829
Sum finanskostnader		792 584	541 829
Netto finans		-778 547	-527 623
Ordinært resultat før skattekostnad		613 434	-497 964
Ordinært resultat etter skattekostnad		613 434	-497 964
Årsresultat		613 434	-497 964
Totalresultat		613 434	-497 964
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		613 434	-497 964
Sum overføringer og disponeringer		613 434	-497 964



Organisasjonsnr: 982 752 647
BORETTSLAGET LUNDEN 32/36

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		106 841 850	111 043 532
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 200 000	
Sum varige driftsmidler		111 041 850	111 043 532

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		111 041 850	111 043 532
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		1 777	-33 277
Andre fordringer		80 094	114 594
Sum fordringer		81 871	81 317

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258 696	212 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 696	212 588

Sum omløpsmidler		340 567	293 905
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		111 382 417	111 337 437
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200



Sum innskutt egenkapital	6 200	6 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 452 446	2 065 880
Sum opptjent egenkapital	-1 452 446	-2 065 880
Sum egenkapital	-1 446 246	-2 059 680
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 369 849	28 998 555
Øvrig langsiktig gjeld	84 078 800	84 078 800
Sum annen langsiktig gjeld	112 448 649	113 077 355
Sum langsiktig gjeld	112 448 649	113 077 355
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 373	2 940
Leverandørgjeld	157 266	104 560
Skyldige offentlige avgifter	22 060	
Annen kortsiktig gjeld	194 315	212 263
Sum kortsiktig gjeld	380 014	319 762
Sum gjeld	112 828 663	113 397 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	111 382 417	111 337 437



Organisasjonsnr: 982 752 647
BORETTSLAGET LUNDEN 32/36

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5386 Lunden 32/36 Borettslag





Til andelseierne i Lunden 32/36 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2023 kl.18:30 på Linne Hotell.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Lunden 32/36 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 Lunden 32/36 Borettslag
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18:30 på Linne Hotell.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

- A) Endringer/fornyelse av vedtekter
- B) Vedtekter for kameraovervåking
- C) Vedtekter for elbillading
- D) Endringer/fornyelse av husordensregler

5. LÅNERAMME FOR VEDLIKEHOLDSARBEID

- A) Styret gis fullmakt til låneopptak på inntil 1 mill.

6. KAMERAOVERVÅKING GARASJE

- A) Styret gis fullmakt til å etablere ny kameraovervåking

7. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 17.04.2023
Styret i Lunden 32/36 Borettslag

Jørgen Næss /s/

Jørn Lokøy /s/

Gunhild Nibstad /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Næss	Skøyenåsveien 24
Styremedlem	Jørn Lokøy (på valg)	Lunden 34
Styremedlem	Gunhild Nibstad	Lunden 36
Varamedlem	Per Eigil Eriksen	Lunden 34
Varamedlem	Per Steinar W Karlsen (på valg)	Lunden 32

Valgkomiteen

Jon Dalby	Lunden 32
Helge Nøding	Lunden 36

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lunden 32/36 Borettslag

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Lunden 32/36 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982752647, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

88 448

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

Lunden 32/36 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 15 styremøter, samt nødvendige telefonmøter. Det er også utført diverse befaringer i perioden. Styret har også vært representert på styremøtene i Lunden Hageby vel. Det har vært igangsatt diverse prosjekter og vedlikehold i perioden:

Det har vært gjennomført kamerainspeksjon av avløpsrørene i garasjen og hele veien ut til hovedledningen i Lunden. Stoppekraner og rør i garasjetaket er kontrollert og funnet i orden. Fjernvarmeanlegget er kontrollert og funnet i orden. Videre har også noen tilfeldig valgte stoppekraner i badetakene vært undersøkt. Resultatet av denne kontrollen viste at dette er i god stand etter 20 år. Kontrollene ble utført av samarbeidspartner Rørleggersentralen og rapport foreligger. Styret vil også i fremtiden følge opp disse kontrollene.

Videre har det vært utført rens av kjøkken vifter og avtrekkskanaler i alle leilighetene. Noen feil ble avdekket og er rettet opp, eller under utbedring. Dette ble utført av firma Aktiv Ventilasjon, og rapport foreligger.

Initiert gjennomgang av ny TV og internettavtale etter forrige årsmøte. Etter tilbakemeldinger på forrige generalforsamling landet styret på å beholde Telenor samtidig som det vil bli lagt fiber alle boenhetene. De som vil beholde TV-boks som den er i dag får muligheten til dette, og de som kun vil ha internett kan velge det. Det ble også innhentet tilbud på oppgradering av anlegget fra Open Net og Homenet. Styret stiller seg positive til dette, og vil jobbe videre med denne saken frem til generalforsamlingen i 2023.

Arbeide med lademuligheter for utleieplasser for rekkehusene ble påbegynt. Det har vært komplisert å komme frem til en avtale da rekkehusene i utgangspunktet ikke har krav på lade plass, men borettslaget har likevel ønsket å være imøtekommende. Styret vil også se på andre ladeløsninger for alle parkeringsplassene i vår del av garasjeanlegget. Det forventes og kunne presentere dette opplegget på generalforsamlingen i 2023.

Styret har også jobbet med å kartlegge garasjeplasser opp mot leilighetene slik at bokstaver og tall på garasjeplassene er koordinert mot leiligheten. Vi har funnet en del avvik som blir rettet opp. Vi er ikke helt ferdig med dette, da det henger igjen en del grums helt tilbake til innflyttingen i 2001. Dette må ikke oppfattes som at noen må bytte plass, men er ment for å holde orden i forhold til våre egne arkiver. Som sagt ikke helt i mål, så styret ferdigstiller dette snarest mulig i 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Kommentarer til driftsinntekter/-kostnader

Innkrevde felleskostnader i 2022 er omtrent som forventet. Økningen mot budsjett skyldes økt innkreving for renter og avdrag lån, samt noe høyere inntekter for utleie parkering.

Driftskostnadene er kr 56 546,- høyer enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre driftskostnader (renhold og vaktmestertjenester) og kostnader energi/fyring. Kostnader til drift og vedlikehold har vært kr 91 471,- under budsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte renter i OBOS-banken.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 10% og 2,5 % økning av innkreving TV/internett fra 1.1.2023

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 502 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lunden 32/36 Borettslag.

Lån

Lunden 32/36 Borettslag har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene og en økning av innkreving TV/internett med 2,5 % fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lunden 32/36

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Lunden 32/36.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PCP8X-AP8GY-4NIOY-OJ5ZE-XFM1N-L3FXS



BORETTSLAGET LUNDEN 32/36
ORG.NR. 982 752 647, KUNDENR. 5386

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-25 857	-609 935	-25 858	-39 447
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	613 434	-497 964	871 450	545 683
Økning annen langsiktig gjeld	0	37 883 561	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-628 706	-36 796 654	-795 000	-264 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	1 682	-4 865	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-13 590	584 078	76 450	281 683
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-39 447	-25 857	50 592	242 236

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	340 567	293 905
Kortsiktig gjeld	-380 014	-319 762
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-39 447	-25 857



BORETTSLAGET LUNDEN 32/36
ORG.NR. 982 752 647, KUNDENR. 5386

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 425 599	4 085 044	4 387 000	4 846 233
Andre inntekter	3	20 478	27 427	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 446 077	4 112 471	4 387 000	4 846 233
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-19 740	-28 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-11 025	-11 721	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-60 000	0	-60 000	0
Forretningsførerhonorar		-119 003	-115 648	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-7 626	-7 085	-5 000	-8 000
Kontingenter		-400	-600	0	0
Drift og vedlikehold	8	-535 529	-1 824 638	-627 000	-502 000
Forsikringer		-129 131	-119 531	-127 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-249 778	-234 049	-244 000	-290 000
Kostnader sameie	22	-354 566	-371 815	-377 000	-477 000
Energi/fyring	10	-850 932	-873 901	-790 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-303 016	-145 307	-305 000	-313 000
Andre driftskostnader	11	-264 890	-218 779	-164 550	-224 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 054 096	-4 082 812	-2 997 550	-3 202 550
DRIFTSRESULTAT		1 391 981	29 659	1 389 450	1 643 683
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 037	14 206	13 000	0
Finanskostnader	13	-792 584	-541 829	-531 000	-1 098 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-778 547	-527 623	-518 000	-1 098 000
ÅRSRESULTAT		613 434	-497 964	871 450	545 683
Overføringer:					
Udekket tap		0	-497 964		
Reduksjon udekket tap		613 434	0		



BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	101 654 000	105 854 000
Tomt		5 166 000	5 166 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	21 850	23 532
Andre varige driftsmidler	15	4 200 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		111 041 850	111 043 532
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		1 777	6 394
Forskuddsbetalte kostnader		80 094	74 923
Driftskonto OBOS-banken		245 093	212 585
Skattetrekkkonto OBOS-banken		13 600	0
Sparekonto OBOS-banken		3	3
SUM OMLØPSMIDLER		340 567	293 905
SUM EIENDELER		111 382 417	111 337 437
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Udekket tap	16	-1 452 446	-2 065 880
SUM EGENKAPITAL		-1 446 246	-2 059 680
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	28 369 849	28 998 555
Borettsinnskudd	18	84 078 800	84 078 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		112 448 649	113 077 355
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 864	39 671
Leverandørgjeld		157 266	104 560
Skyldige offentlige avgifter	19	22 060	0
Påløpte renter		6 373	2 940
Annen kortsiktig gjeld	20	143 451	172 592
SUM KORTSIKTIG GJELD		380 014	319 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 382 417	111 337 437
Pantstillelse	21	144 013 800	144 013 800
Garantiansvar	22	651 776	38 620

Oslo, 17.04.2023

Styret i Borettslaget Lunden 32/36

Jørgen Næss /s/

Jørn Lokøy /s/

Gunhild Nibstad /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	2 270 724
Felleskostnader fast eiendom, garasje og parkering	448 675
Felleskostnader fast eiendom, TV/Internett	305 784
Felleskostnader fast eiendom, eiendomsskatt	936
Felleskostnader fast eiendom, lånekostnader	1 399 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 425 599

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	15 499
Utleie	44
Nøkler	4 935
SUM ANDRE INNETEKTER	20 478

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 657, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 025.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 626
SUM KONSULENTHONORAR	-7 626

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-245 041
Drift/vedlikehold VVS	-218 719
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 343
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 866
Kostnader dugnader	-1 560
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-535 529

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-936
Vann- og avløpsavgift	-248 842
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-249 778

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-189 713
Fjernvarme	-661 220
SUM ENERGI / FYRING	-850 932

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 721
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-409
Lyspærer og sikringer	-1 825
Vaktmestertjenester	-77 147
Renhold ved firmaer	-120 082
Gressklipping	-27 155
Andre fremmede tjenester	-1 304
Trykksaker	-1 028
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 657
Andre kontorkostnader	-4 443
Porto	-1 740
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 344
Velferdskostnader	-10 606
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-264 890

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	465
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
Andre renteinntekter	13 301
SUM FINANSINTEKTER	14 037

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-792 541
Renter på leverandørgjeld	-43
SUM FINANSKOSTNADER	-792 584

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2001	101 654 000
SUM BYGNINGER	101 654 000

Tomten ble kjøpt i 2001

Gnr.88/bnr.448 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	4 200 000
	4 200 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 200 000

**NOTE: 16****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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,1 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2021	-24 197 501
Nedbetalt tidligere	168 345
Nedbetalt i år	348 387
	-23 680 769

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,1%. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-5 043 094
Nedbetalt tidligere	73 695
Nedbetalt i år	280 319
	-4 689 080

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-28 369 849**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2001 -84 078 800

SUM BORETTSINNSKUDD **-84 078 800**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -13 600

Skyldig arbeidsgiveravgift -8 460

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-22 060**

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad -143 451

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-143 451**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	84 078 800
Pantelån	28 369 849
TOTALT	112 448 649

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	101 654 000
Tomt	5 166 000
TOTALT	106 820 000

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1/29 deler av Lunden Hageby Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel.

Garantiansvaret

refererer seg til den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel og utgjør kr 651.776,-

Selskapets andel i Lunden Hageby Vel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lunden Hageby Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



FORSLAG TIL VEDTEKTER

5.3 Kameraovervåking

1. Borettslaget har godkjent kameraovervåking av fellesarealer. Dette gjelder også fellesarealer (garasjeanlegg) som deles med andre borettslag
2. Det enkelte borettslag har ansvar for å vurdere behov og å administrere kameraovervåking.
3. Styret har ansvar for at kameraovervåking skjer i henhold til Datatilsynets regelverk.

5.5 Lading av elbil

1. Borettslaget plikter å tilrettelegge for lading av elbil og sikre alle beboere mulighet til etablering av elbillader.
2. Lading av elbil må skje etter gjeldende lover og forskrifter. Lading med vanlig stikkontakt (Shuko) er ikke tillatt.
3. Styret gis myndighet til å legge føringer for lading av elbil, for å sikre at det elektriske anlegget ikke overbelastes.
4. Montering av ny elbillader eller utskiftning av eksisterende elbillader må godkjennes av styret.



Annenn informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 64732315. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Vedlikehold ventilasjonsanlegg	Aktiv Ventilasjonsrens
2022	Oppgradering av brannsikring i garasje	
2021	Oppgradering av heis	Kone
2020 - 2021	Rehabilitering av svalganger	Alliero Entreprenør AS Ny overstøyp, flis legging Maling av tak og vegger Utskifting av stålsøyler
2019	Nytt garasjeglulv	Arbeidene ble utført av Valdres Industriegulv etter anbudsrunde.
2019	Ny varmeslynge til varmtvann til alle 3 blokker	
2019	Kontroll av takene	Gjennomført en grundig kontroll av takene på blokkene. Noen mindre reparasjoner ble utført.
2018	Oppussing av heisrommene	
2014	Maling av blokkene	
2013 - 2014	Rehabilitering av balkonger	
2012	Diverse arbeider	Malerarbeid Overbygg nedløp til garasje
2010	Reparasjon av takterrasse + varmekabler	
2006	Beising og maling av fasade	
2006	Mont. overbygg for trappenedgang til garasje	



VEDTEKTER
for
Borettslaget Lunden 32-36 - Org. Nr. 982752647
Vedtatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2023

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Lunden 32-36 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på NOK 100,- kronerhundre.
2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
3. Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til 10%-ti prosent av boligene i laget:
 - a. Stat
 - b. Fylkeskommune
 - c. Kommune
 - d. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
 - e. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
 - f. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens §4-3 med unntak av juridiske personer nevnt i vedtektenes pkt. 2-1 (3) rett til å eie inntil 10% av andelene.



5. En kreditor kan eie en eller flere andeler i inntil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
6. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel.
2. Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
3. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
4. Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
5. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
6. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4.1 Borettslaget

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseiere overlate bruken av hele boligen dersom:
 - a. andelseieren selv eller en person som er nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - b. andelseieren er en juridisk person
 - c. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - d. Det medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - e. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- f. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- g. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- h. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- i. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- j. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4.3 Bygningsmessige arbeider

1. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
2. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, husordensregler og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser m.v., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Endres til:

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

Endringer/ombygging av bad/kjøkken hvor det kreves omlegging av ventilasjon og rør/sanitær, må dette søkes styret i forkant. Det er kun tillatt å bruke autoriserte elektroinstallatører, rørleggere m.v. og styret skal ha kopi av/tilgang til plantegninger og løsninger.

5. Vedlikehold

5.1 Andeleiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, lufteventiler og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, lufteventiler og innvendige flater med skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avlørsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
4. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.
8. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.



5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

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

Ny

5.4 Kameraovervåking

1. *Borettslaget har godkjent kameraovervåking av fellesarealer. Dette gjelder også fellesarealer (garasjeanlegg) som deles med andre borettslag*
2. *Det enkelte borettslag har ansvar for å vurdere behov og å administrere kameraovervåking.*
3. *Styret har ansvar for at kameraovervåking skjer i henhold til Datatilsynets regelverk.*

Ny



5.5 Lading av elbil

1. Borettslaget plikter å tilrettelegge for lading av EL-bil og sikre alle beboere mulighet til etablering av elbillader.
2. Lading av elbil må skje etter gjeldende lover og forskrifter. Lading med vanlig stikkontakt (Shuko) er ikke tillatt.
3. Styret gis myndighet til å legge føringer for lading av elbil, for å sikre at det elektriske anlegget ikke overbelastes.
4. Montering av ny elbillader eller utskiftning av eksisterende EL-billader må godkjennes av styret.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

6.2 Betaling av felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold



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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Endres til:

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene, inklusiv varamedlemmer, er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Endres til:

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

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



2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhand fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av borettslagets vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler for Borettslaget Lunden 32/36

Vedtatt av generalforsamlingen 10/05-2023
i medhold av borettslagsloven § 5-11 nr. 4 -
gjeldende fra 10. mai 2023.

Innledning

Husordensreglene er et tillegg til borettslagets vedtekter, og alle beboerne plikter å følge husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og/eller fellesarealene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Alle skriftlige meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelser.

Dersom andelseier misligholder sine plikter etter husordensreglene, kan borettslaget kreve erstatning for skade, salg av andelen eller fravikning fra boligen i medhold av bestemmelsene i vedtektene pkt. 5-3 nr. 3 og kap. 7.

Dersom det ikke strider mot borettslagets vedtekter/borettslagsloven og tungtveiende hensyn foreligger, kan styret i enkelte tilfeller dispensere fra husordensreglene.

Når et tiltak/forhold krever styrets godkjenning, kan det knyttes vilkår til godkjenningen.

Klager vedrørende husorden sendes skriftlig til styret. Uenighet/tvist mellom andelseiere om husorden kan avgjøres etter skriftlig behandling av styret.

Balkonger, fasader og hageareal

- a) Det er ikke tillatt å riste tepper eller henge tøy til tørk på balkongrekkverk eller fra vinduer eller svalgang.
- b) Det er ikke tillatt bruk av kullgrill på balkong, terrasse eller plen. Det er tillatt bruk av gass- og elektrisk grill de samme steder, gitt at grillingen skjer under konstant tilsyn og uten unødig røykutvikling.

- c) Alle balkonger skal fremstå som bygningsmessig like. Det gis anledning til å montere markiser, tildekning av rekkverk og innglassing, samt maling av betongtak. Kostnader må dekkes av andelseier og godkjennes av styret. Valg av farge, materiale og utføring skal kun skje etter godkjenning av styre. Styret plikter å fremskaffe nødvendig informasjon om dette. Det gis også anledning til å søke om montering av barnevognskinner i trappene.
- d) Det er ikke tillatt med fastmonterte parabolantenne i borettslaget. Fastmonterte parabolantenner fjernes for eiers regning og risiko.
- e) Av hensyn til sikkerhet ved ulykke eller brann, samt trappevask eller generell adkomst er det ikke tillatt å hensette større gjenstander på svalganger, for eksempel sykler, barnevogner osv. Sykler henvises til sykkelbod og skal ikke låses til lyktestolper e.l. på området. Gjenstander hensatt i strid med dette kan uten varsel bli fjernet for beboers regning.
- f) Gjerder, gjenstander eller beplantning på uteareal i 1. etasje som er til hinder for motorisert gressklipping eller generelt vedlikehold, vil bli fjernet for beboers regning.
- g) Alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende krever styrets godkjenning, jfr vedtektenes pkt 4-3 nr. 2 om bygningsmessige forhold. Ved brudd på bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
- h) Andelseier plikter å holde balkonger/terasser fri for snø og is ved jevnlig måking. Treheller og annet dekke på balkong-/terassegulv skal ligge slik at det ikke kan hindre avrenning av regn- og smeltevann. Er det fare for at slikt dekke kan forårsake snø-/isperre som hindrer avrenning, skal dekket fjernes i vinterhalvåret.
- i) Andelseier plikter å holde svalgang utenfor egen bolig fri for snø og is ved jevnlig måking eller feiing.
- j) Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra borettslagets bygninger eller i umiddelbar nærhet av disse, på borettslagenes utearealer og øvrige utområder i Lunden Hageby.

Leilighet og garasje plass

- a) Innvendige endringer og vedlikehold i boligen må ikke foretas i strid med borettslagets vedtekters pkt. 4-3 nr. 2 om bygningsmessige forhold. Feil eller mangler som kan medføre skader på huset må straks meldes til styret slik at skadens omfang kan begrenses. Skader på bolig ved endring eller vedlikehold utført av beboer belastes beboer.
- b) Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å sikre at det ikke oppstår frostskaide og lekkasjer fra radiatorer, skal disse aldri være



- helt avslått i vinterhalvåret, dvs. ikke skrudd ned til 0, men til *-tegnet dersom man ikke ønsker varme.
- c) Bare ting som hører hjemme i klosettet skal i klosettet. Staking av tette toaletter og avløp vil bli belastet den enkelte andelseier.
 - d) Nøkkelbestilling til leilighet og garasje foretas av styret. Kostnad forbundet med nøkkelbestilling dekkes av andelseier. Postkasseskilt bestilles av beboer for egen regning. Detaljer for postkasseskilt finnes på Vibbo.
 - e) Fremleie av leilighet eller garasjeplass er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Søknad om fremleie av leilighet og/eller garasjeplass sendes styret. Styret vil kun akseptere fremleie av parkeringsplass gitt at alle borettslagets parkeringsplasser er utleid. Borettslaget har 13 parkeringsplasser for utleie.

Ro og orden

- a) Fra kl 23.00 til kl 06.00 må beboerne og beboernes gjester vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Kraftig sjenerende støy, eksempelvis ballspill, hamring, boring eller lignende må opphøre innen kl. 21.00.
- b) Uansett tid på døgnet må det påses at lyd fra musikkanlegg ikke er til unødig sjenanse for naboer. Vær spesielt oppmerksom på musikk og høylydt tale fra balkonger, svalganger og gjennom åpne vinduer. På helligdager skal det tas spesielt hensyn.
- c) Foreldre er ansvarlige for barns lek og støy utendørs og må passe på at dette ikke er til sjenanse for beboerne. Svalganger, heis/heisrom, boder, garasjeanlegg og utvendige trapper skal ikke brukes til lekeplass. Andelseiere plikter å informere barn og andre som gis adgang til eiendommen.
- d) Bruk av fellesareal må ikke medføre skade på eiendommen, være til ulempe for eller medføre hindringer for øvrige beboeres bruk av fellesarealene. Fellesarealer skal ved endt bruk forlates i ryddet tilstand og avfall fjernes.
- e) Avfall skal legges i oppsatte restavfallsbeholdere i søppelbod. Dersom en beholder allerede er full, slik at lokket ikke kan lukkes skikkelig ved ytterligere påfyll av restavfall, skal avfallet legges i annen beholder med ledig kapasitet. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr skal avfallsposene knyttes godt igjen før de legges i beholderen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet etterlates på gulvet i søppelbod eller oppå beholderlokket, på svalganger eller andre steder utendørs. Det er ikke tillatt å kaste annet enn vanlig husholdningsavfall, papp, papir og kartong i beholderne. Møbler, madrasser, elektriske artikler, farlig avfall/kjemikalier og lignende, samt annet løstørre tillates ikke kastet i beholderne eller hensatt i søppelbodene. Gjenstander av nevnte art plikter den enkelte å besørge levert til f.eks Brobekk gjenbruksstasjon eller rekvirere assistanse fra vaktmester. Merkostnad som påløper for borettslagets eller Lunden Hageby Vel som følge av vaktmesters eller annen tjenesteyters fjerning av gjenstander, vil bli krevet erstattet.

- f) Papp, kartong og papir skal legges i egen beholder for papirgjenvinning. Alle esker og større kartong/papiremballasje skal brettes godt sammen, om nødvendig skjæres opp, før de legges i papirbeholder. Dersom papirbeholder er full, legges papir i en annen ledig papirbeholder, eventuelt i en annen bod med papirbeholder.
- g) Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utover motorkjøretøy og bildekk på parkeringsplassen i garasjeanlegget. Sykler og mopeder/motorsykler kan kun hensettes på parkeringsplass i garasjeanlegget hvis det er plass til slik hensetting innenfor tildelt og oppmerket garasje plass. Gjenstander hensatt i strid med dette kan uten varsel bli fjernet for beboers regning. Det må ikke hensettes brannfarlige væsker/gjenstander i garasjen eller noe sted utendørs.

Husdyr

- a) Dyrehold er tillatt for beboere, men skal ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere og brukere av eiendommen, jf borettslagslovens § 5-11 nr. 4.
- b) Hunder, katter og andre husdyr, skal ikke slippes løs på borettslagets område, men holdes i bånd eller holdes inngjerdet til enhver tid. Ethvert husdyr skal holdes utenom barnas lekeplasser, ballplass, sandkasser og lignende. Det skal tas hensyn til andre beboere med henhold til dyrehold, og etterlatenskaper skal fjernes omgående! Ved mislighold vil styret vurdere tiltak.
- c) Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler da dette tiltrekker skadedyr.

Twister, kjøring/parkering

- a) Kjøring og parkering på indre kjørevei i Lunden Hageby skal være kortest mulig og er ikke tillatt uten i tilfeller der sykdom, nedsatt funksjonsevne, av- og pålessing av særlig tunge gjenstander eller andre tungtveiende grunner gjør det nødvendig. Kjøretøy skal under ingen omstendigheter hensettes slik at de er til hinder for utrykningskjøretøy eller renovasjon.
- b) Tomgangskjøring på indre kjørevei eller på gjesteparkering ved boligene er ikke tillatt.
- c) Parkering av andeleieres biler skal skje på tildelt parkeringsplass i borettslagets garasjeanlegg. Kjøretøyet skal parkeres innenfor oppmerket plass. Dekk må ikke hensettes slik at det hindrer parkering innenfor oppmerket plass. Ved kjøring til/fra parkeringsplass i garasjeanlegg skal hastigheten av sikkerhetsgrunner ikke overstige 10 km/t.
- d) For å hindre at uvedkommende tar seg inn i garasjeanlegget skal det ved inn- og utkjøring gjennom garasjeanleggets kjøreport påses at porten lukkes helt igjen.



Garasjenøkkel/fjernåpner til kjøreport skal ikke etterlates synlig i bilen når denne forlates i garasjeanlegget. Ved inn- og utpassering av tilgangsdører til garasjeanlegget må det påses at døren lukker og går i lås.

- e) Gjesteparkeringsplassene på Lunden Hagebys uteområde er kun forbeholdt besøkende. Gjester skal benytte gjesteparkering eller offentlig gate. Gjester kan parkere maksimalt 3 døgn sammenhengende på gjesteparkering uten hensyn til om kjøretøyet blir flyttet eller brukt i perioden. For parkering utover 3 døgn må det innhentes tillatelse fra borettslagets styre. Beboere kan unntaksvis parkere inntil 10 minutter på gjesteparkeringen.
- f) Hensetting av båt, campingvogn, tilhenger o.l. må bare skje etter henvisning fra styret. Ledige parkeringsplasser i garasjeanlegg disponeres av styret og skal ikke benyttes uten tillatelse fra styret. Båt, campingvogn, tilhenger o.l. hensatt/parkert på ulovlig sted blir tauet bort for eiers regning og risiko.
- g) Andelseier som innehar Oslo Kommunes parkeringstillatelse for forflytningshemmet kan søke Lunden Hageby Vel om fritak fra betaling for transport til hjemmet på indre kjørevei i Lunden Hageby. Parkeringsbestemmelser må uansett overholdes.

Dispensasjon fra husordensreglene

Styret kan dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig. Dispensasjon fra husordensreglene skjer kun etter skriftlig søknad fra beboer og etter styrebehandling med flertallsvedtak. Dispensasjon skal kun gis skriftlig og skal kunne forevises ved forespørsel fra sittende styremedlemmer.

Iverksetting

Ovenstående husordensregler erstatter borettslagets husordensregler av 21. desember 2001, 1. november 2004 og 1. juni 2006.



5386 Lunden 32/36 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**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.