



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 027 351
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	LUNDGÅRDSTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Sølve Brekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 174 040	2 106 288
Sum inntekter		2 174 040	2 106 288
Kostnader			
Lønnskostnad	2	96 985	79 870
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	984 970	1 037 340
Sum kostnader		1 081 955	1 117 210
Driftsresultat		1 092 085	989 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		655	8 676
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		739 187	408 123
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-738 532	-399 447
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		353 553	589 631
Totalresultat		353 553	589 631
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	353 553	589 631
Sum overføringer og disponeringer		353 553	589 631



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 968 000	26 968 000
Sum varige driftsmidler		26 968 000	26 968 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 968 000	26 968 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		85 577	81 996
Andre fordringer		219 732	124 598
Sum fordringer		305 309	206 594
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 023 878	1 090 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 023 878	1 090 054
Sum omløpsmidler		1 329 187	1 296 648
SUM EIENDELER		28 297 187	28 264 648

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 711 062	6 357 509
Sum opptjent egenkapital		6 711 062	6 357 509
Sum egenkapital		6 861 062	6 507 509
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 823 348	16 135 666
Øvrig langsiktig gjeld		5 392 000	5 392 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		21 215 348	21 527 666
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		215 045	139 876
Annen kortsiktig gjeld		5 731	89 597
Sum kortsiktig gjeld		220 777	229 473
Sum gjeld		21 436 125	21 757 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 297 187	28 264 648



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 555501

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 027 351
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LUNDGÅRDSTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sølve Brekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 991 027 351
LUNDGÅRDSTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 174 040	2 106 288
Sum inntekter		2 174 040	2 106 288
Kostnader			
Lønnskostnad	2	96 985	79 870
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	984 970	1 037 340
Sum kostnader		1 081 955	1 117 210
Driftsresultat		1 092 085	989 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		655	8 676
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		739 187	408 123
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-738 532	-399 447
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		353 553	589 631
Totalresultat		353 553	589 631
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	353 553	589 631
Sum overføringer og disponeringer		353 553	589 631



Organisasjonsnr: 991 027 351
LUNDGÅRDSTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 968 000	26 968 000
Sum varige driftsmidler		26 968 000	26 968 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		26 968 000	26 968 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		85 577	81 996
Andre fordringer		219 732	124 598
Sum fordringer		305 309	206 594

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 023 878	1 090 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 023 878	1 090 054

Sum omløpsmidler		1 329 187	1 296 648
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		28 297 187	28 264 648
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	6 711 062	6 357 509
Sum opptjent egenkapital	6 711 062	6 357 509
Sum egenkapital	6 861 062	6 507 509
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 823 348	16 135 666
Øvrig langsiktig gjeld	5 392 000	5 392 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	21 215 348	21 527 666
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	215 045	139 876
Annen kortsiktig gjeld	5 731	89 597
Sum kortsiktig gjeld	220 777	229 473
Sum gjeld	21 436 125	21 757 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 297 187	28 264 648



Organisasjonsnr: 991 027 351
LUNDGÅRDSTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		9870.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		70000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



79870.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Lundgårdstoppen Borettslag avholdes 25.04.2024 kl 18:00 , sted Gladbakkvegen 54, 2070 Sagmoen

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2023

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted,

I styret for Lundgårdstoppen Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 25.04.2024.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Innkomne forslag fra styret eller fra beboere
Det er ikke mottatt saker til generalforsamlingen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

C) Valg av valgkomité for 1 år

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling



Lundgårdstoppen Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Henrik Andreas Wigestrånd (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem : Diedrik Leijenaar Oksnes (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem : Kristoffer Hofseth (valgt for 1 år i 2023)

Tidligere styremedlem Walid Mohamed Saber Mohamed trådte av sin posisjon som styremedlem. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling, hvor Kristoffer Hofseth ble valgt som nytt styremedlem.

Varamedlemmer til styret:

: Margoth Irene Thomassen (valgt for 1 år i 2023)

Tidligere varamedlem Silje Vigsnes Paulsen trådte av sin posisjon som styremedlem. Under avholdte ekstraordinære generalforsamling, ble Margot Irene Thomassen valgt som nytt varamedlem.

Valgkomite:

: Styret

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

: Henrik Andreas Wigestrånd som delegat
: Sindre Gården Paulsen som varadelegat

SELSKAPSFORMLASJON

Lundgårdstoppen Borettslag ble stiftet 05.03.2007 og har Organisasjonsnummer 991 027 351.

Borettslaget består av 30 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr 124, bnr 31 i Eidsvoll kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID



Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*
- *Konflikthåndtering*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Inngått avtale med Bori VLP for plan for rehabilitering av bygningsmassen.*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen for ny vedlikeholdsplan i regi av Bori VLP.*
- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*
- *Viderefører serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Inngått ny avtale for snømåking med Total Eiendomsservice AS*
- *Inngått ny avtale for plenklipping med Romerike Trefelling AS*
- *Befaring og forberedelser for felles ladeinfrastruktur*

- *Ekstraordinær generalforsamling*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 26.03.2024.



INFORMASJON OM LUNDGÅRSTOPPEN BORETTSLAG

Lundgårdstoppen Borettslag ble stiftet 05/03/2007.

Styret kan også kontaktes på e-post styret.lundgaardstoppen@gmail.com

Mer informasjon finnes på
<https://www.facebook.com/groups/1070286789721820>.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

HMS følges opp av Norsk Brannvern.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Bygninger, terrasser, trapper, rekkverk og lignende gjennomgår tilstandsvurdering administrert av Bori VLP for å prioritere nødvendige forbedringer.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser med én plass pr boenhet.

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren/styret og må betales av den enkelte.

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.



Korttidsutleie er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Viken Fiber AS

Tjenesten leveres av Viken Fiber. De svarer på chat hverdager mellom kl. 08–20, og er tilgjengelig alle dager og tider for feilmeldinger og teknisk support.

Telefon 21 45 45 00. Se <https://vikenfiber.altibox.no/kontaktoss/>.

Utstyr for fiber nett og TV skal stå igjen i boligen ved flytting

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Tilstandsvurdering utvendig byggmasse	2023 + 2024
Snekkerarbeid (utbedring av mindre råte)	2023 + 2024

På grunn av den kommende renoveringen ledet av Bori VLP, har vedlikeholdsarbeidet blitt begrenset til kun de nødvendige oppgavene som ikke kan vente. Dette betyr at mindre presserende vedlikeholdsarbeid har blitt utsatt.

Informasjon om omfang og oppstart av arbeidet vil bli gitt under beboermøte etter generalforsamling.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS,



polise nr 21113849 for blokk 25, nr 21113870 for blokk 27 og nr 21113879 for blokk 29.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Til informasjon vil Nokas bytte navn til Avarn Security fra mai 2020. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.



Vedtekter for Lundgårdstoppen Borettslag

org nr 991 027 351

tilknyttet BORI BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte 5. mars 2007. Endret i ekstraordinær generalforsamling 8. desember 2008. sist endret 25.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lundgårdstoppen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi unge andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Formålet for borettslaget er videre å kunne tilby bruksrett til boliger i laget etter en lavinnskuddsprofil.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Eidsvoll kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.



(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Parkering- elbil lading

«Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil.

Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp»

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet



eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet 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) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens

§ 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, flat-TV, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Alle bygningsmessige endringer som medfører endret fasade er ikke tillatt uten vedtak fra generalforsamlingen. Oppsettelse av installasjon eller andre typer endringer som har en påvirkning av bebyggelsens utseende er ikke tillatt. Ved brudd på bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for eiers egen regning.



5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig, inkl gjerder, i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, gasspeis samt rør eller ledninger som er bygd 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum



som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer og kan i tillegg ha inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(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

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

(2) 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 laget 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 ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.



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, 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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 bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

-----oOoOoOoOoOoOoOo-----



LUNDGÅRDSTOPPEN BORETTSLAG

Husordensregler(i tillegg til vedtekter)

Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter – hovedhensikten er å medvirke at alle beboerne kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap.

Overtredelse av husordensreglene.

Beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Beboerne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som det er gitt adgang til eller som har annen tilknytning til leiligheten. Hvis beboer ikke selv bor i leiligheten, pliktes beboer til å føre nødvendig tilsyn. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor beboer, samt ta saken opp med leietakere.

Styret kan deretter rette eventuelle mangler for beboers regning. Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentagelse eller evt. nye overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av beboers borettslag plikter.

Henvendelser/klager til styret

Alle forslag, henvendelser eller klager som ønskes behandlet av styret skal skje skriftlig.

Henvendelser kan enten leveres i styrets postkasse ved parkeringsplass eller sendes til styrets e-post:

Styret.lundgaardstoppen@gmail.com

Endring av husordensreglene

Styret fastsetter og eventuelt endrer husordensreglene.



Regler om ro i leilighetene.

Det skal være nattero i leilighetene fra kl 23.00 og kl 07.00 i hverdager og nattero mellom kl 23.00 og 08.00 i helger samt på helligdager. For et godt naboskap skal ikke støyende aktiviteter som oppussing(banking, boring, saging o.l), avspilling av musikk etc. kjøring av støyende vaskemaskiner eller annet som forstyrrer naboene forekomme i leilighetene før kl 08.00 og etter kl 21.00 på hverdager og ikke etter kl 18.00 på lørdager.

På søndager og helligdager bør ikke slikt forekomme.

Se til at barn ikke leker og støyer i trappeoppganger. Det skal heller ikke forekomme støy fra andre beboere.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter utover de fastsatte tider, skal det henges opp nabovarsel i borettslaget. Samt de tilstøtende naboene skal varsles i god tid på forhånd.

Søppel og avfall

All søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes.

Kildesortering av aviser, ukeblader, reklame brosjyre, papp, kartong emballasje, drikkekartonger og andre papp-/papir produkter, skal sorteres/bæres ut og legges i papirdunkene.

Beboerne anmodes om å kildesortere flasker og glass (farget og klart), og bringe dette til glassigloer.

Det er forbudt og sette søppel eller avfall i trapper og/eller ute på området, samt utenfor og mellom bygningene. Det er heller ikke tillat å sette søppel eller avfall rundt/inntil utplasserte containere.

Søppel skal ikke oppbevares på beboernes balkonger.

Større avfall/søppel som utrangerte el-artikler (TV-apparater, radioer og lignende), komfyrer, tepper, linoleum, bygningsmessige materialer, må beboer selv sørge for å fjerne for egen regning, eller oppbevare innenfor eget boareal.

Det ovennevnte avfall kan husholdningen/beboere, uten ekstra avgift, levere ved ØRAS på Dal.



Balkonger

Åpen ild med f.eks. fakkelbokser og lignende og oppskyting av raketter er forbudt.

Det er tillatt å grille med gassgrill eller elektrisk grill.

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller -kasse.

Lufting/banking og tørking av tøy kan foregå på terrassen, men bør henge slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek og lignende på utsiden av balkongen.

Det er heller ikke tillatt å benytte stereoanlegg eller radio på utsiden av balkongen, slik at det sjenerer naboer

Antenner

Utvendig montering/oppsetting av egne radio- og TV-antenner/parabolantenner er **IKKE** tillatt.

Ulovlig oppsetting av antenne blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av andelseiernes husleiekontrakt med borettslaget

Varmepumper og andre lignende installasjoner

Varmepumper og andre lignende installasjoner er **IKKE** tillatt.

Større faste installasjoner skal søkes om til styret.

Trapper/ganger

Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler eller annet utenfor entrédører, i felles trapper eller ganger. Unødig opphold og lek i ganger og trapper er forbudt.

Parkering

Det er merket 36 plasser på eiendommen. Dette medfører at alle enhetene har 1 plass samt at det er 6 gjesteparkeringer.

Ved behov for ekstra parkeringsplass til en beboer kan styret tildele plass fra en annen enhet som ikke benytter parkeringsplassen.



Parkering er kun tillatt på de oppmerkede plassene. Parkering av campingvogner/caravan, lastebiler, traktorer og andre store kjøretøy er ikke tillatt.

Alle kjøretøy på eiendommen skal til enhver tid være fungerende og kunne flyttes på oppfordring fra styret. Alle kjøretøy skal ha skilter. Feilparkerte kjøretøy eller kjøretøy uten skilter kan fjernes på eiers egen regning og risiko. Bil- og motorsykkeltkjøring på eiendommen er ikke tillatt, strengt nødvendig kjøring på eiendommen i forbindelse med flytting tillates, ellers skal alt kunne fraktes til/fra leilighetene fra parkeringsplassen.

Det skal ikke oppbevares sykler, bilhjul, akebrett o.l på parkeringsplassen

Generelt om brannsikkerhet og hver enkelt beboers ansvar

Styret viser til <https://lovdata.no/forskrift/2015-12-17-1710/§7>.

Beboer skal påse at egnet slokkeutstyr som kan brukes i alle rom er lett tilgjengelig. Styret har delt ut brannslukkeapparat. Hver boenhet SKAL ha minst en røykvarsler som skal være montert på riktig sted. Beboerne skal skifte batteri ved behov.

Beboerne plikter å utvise generell forsiktighet med henhold til potensielle brannfarer.

Dyrehold

Husdyrhold er kun tillatt om dette søkes om. Dyr ved hjelp av handikap eller tjeneste er unntatt dette.

Skriftlig søknad med opplysninger om dyret og begrunnelse for dyreholdet, må leveres styret i det enkelte tilfelle for vurdering.

Beboere som har fått innvilget søknad om dyrehold må passe på dyret på en slik måte at det ikke ødelegger, støyer eller sjenerer for øvrige beboere på andre måter. Det er ikke tillatt og lufte dyret på borettslagets fellesområdet. Ved brudd på disse reglene vil styret kunne kreve at beboer enten gjør tiltak eller fjerner dyret fra borettslaget.



Lundgårdstoppen Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Lundgårdstoppen Borettslag org.nr. 991027351



Resultatregnskap 2023

Lundgårdstoppen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 174 040	2 106 288	2 174 022	2 326 188
Sum driftsinntekter		2 174 040	2 106 288	2 174 022	2 326 188
Kostnader					
Lønnskostnad	2	96 985	79 870	94 870	96 972
Konsulenttjenester	3	149 190	100 489	143 320	149 316
Kontingenter		12 242	12 242	12 242	12 240
Rep og vedlikehold	4	54 810	268 386	121 500	190 972
Forsikringer		126 229	117 674	129 706	142 692
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	432 101	330 099	360 000	481 992
Energi og fyring		8 296	9 241	9 500	11 012
Kabel-TV og telefoni		35 640	35 640	38 200	42 996
Driftskostnader	6	139 517	127 125	114 000	126 996
Andre driftskostnader	7	26 946	36 444	31 130	41 364
Sum driftskostnader		1 081 955	1 117 210	1 054 468	1 296 552
Driftsresultat før finansposter		1 092 085	989 078	1 119 554	1 029 636
Finansielle poster					
Finansinntekt		655	8 676	0	0
Finanskostnad		739 187	408 123	719 400	763 000
Sum finansposter		-738 532	-399 447	-719 400	-763 000
Årsresultat		353 553	589 631	400 154	266 636
Overført til annen egenkapital	10	353 553	589 631	0	0
Sum disponering		353 553	589 631	0	0

Resultatrapport 2023 for Lundgårdstoppen Borettslag



Balanse 31.12.2023

Lundgårdstoppen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	25 268 000	25 268 000
Tomt	8, 13	1 700 000	1 700 000
Sum varige driftsmidler		26 968 000	26 968 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		26 968 000	26 968 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		219 732	124 598
Kundefordringer		85 577	81 996
Sum fordringer		305 309	206 594
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 023 878	1 090 054
Sum omløpsmidler		1 329 187	1 296 648
SUM EIENDELER		28 297 187	28 264 648

Balanserapport 2023 for Lundgårdstoppen Borettslag



Balanse 31.12.2023

Lundgårdstoppen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	150 000	150 000
Annen egenkapital	10	6 711 062	6 357 509
Sum egenkapital		6 861 062	6 507 509
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	15 823 348	16 135 666
Borettsinnskudd	12, 13	5 392 000	5 392 000
Sum langsiktig gjeld		21 215 348	21 527 666
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		215 045	139 876
Annen kortsiktig gjeld		5 731	89 597
Sum kortsiktig gjeld		220 777	229 473
Sum gjeld		21 436 125	21 757 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 297 187	28 264 648

Lundgårdstoppen Borettslag

Henrik Andreas Wigestrand
Styrets leder

Diedrik Leijenaar Oksnes
Styremedlem

Kristoffer Hofseth
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Lundgårdstoppen Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 157 688	1 356 264	1 157 722	1 298 196
3603 Stipulerte renter	719 424	323 568	719 400	762 996
3604 Stipulerte avdrag	296 928	426 456	296 900	264 996
Sum felleskostnader	2 174 040	2 106 288	2 174 022	2 326 188

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	85 000	70 000	85 000	84 996
Arbeidsgiveravgift	11 985	9 870	9 870	11 976
Sum lønnskostnader	96 985	79 870	94 870	96 972

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 625	4 625	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	84 640	84 484	88 320	88 320
Andre forvaltningstjenester	6 300	1 170	0	0
Juridisk bistand	0	9 376	0	0
Teknisk bistand	25 144	834	50 000	54 996
Vedlikeholdsplan	28 481	0	0	0
Sum konsulenttjenester	149 190	100 489	143 320	149 316

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	67 421	73 000	115 000
Vedlikehold VVS	16 475	0	0	18 996
Vedlikehold elektro	0	2 951	0	3 996
Vedlikehold utvendig anlegg	0	176 837	10 000	10 992
Vedlikehold brannsikring	18 335	17 190	18 500	21 000
Dugnadskostnader	0	3 986	10 000	10 992
Egenandel forsikringsskader	20 000	0	10 000	9 996
Sum vedlikeholdskostnader	54 810	268 386	121 500	190 972

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	373 245	330 099	360 000	384 000
Eiendomsskatt	58 856	0	0	97 992
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	432 101	330 099	360 000	481 992



Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	119 417	91 500	75 800	84 000
Gressklipping	20 100	35 625	38 200	42 996
Sum driftskostnader	139 517	127 125	114 000	126 996

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	10 341	9 223	5 000	6 000
Lyspærer, sikringer etc	5 974	360	500	996
Inventar	3 279	0	0	3 996
Nøkler, låser og skilt	808	21 817	1 500	1 992
Kontorrekvisita	679	1 617	1 730	1 992
Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 163	0	0	1 992
Generalforsamling/årsmøte	2 303	0	20 000	21 996
Velferdskostnader	0	818	0	0
Porto	0	210	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	26 946	36 444	31 130	41 364

Note 8 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	1 700 000	25 268 000
Anskaffelseskost pr.31.12	1 700 000	25 268 000
Bokført verdi pr.31.12	1 700 000	25 268 000
Anskaffelsesår	2007	2007

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 150 000 fordelt på 30 à kr. 5 000.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	6 357 509	5 767 878
Tilført til/fra EK fra årets resultat	353 553	589 631
Sum opptjent egenkapital 31.12	6 711 062	6 357 509

Note 11 Pantelån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp 2021

17 000 000

Nedbetalt tidligere

864 334

Nedbetalt i år

312 318

Lånesaldo 31.12

15 823 348

Beregnet innfrielsesdato: 08.01.2051

Sum langsiktig gjeld

15 823 348

Note 12 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 215 348	21 527 666
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	26 968 000	26 968 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	22 392 000	43 968 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 14 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	1 067 175	895 693
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	353 553	589 631
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-312 318	-418 149
B. Årets endring i disponible midler	41 235	171 482
C. Disponible midler 31.12	1 108 410	1 067 175
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 329 187	1 296 648
- Kortsiktig gjeld	220 777	229 473
= Disponible midler 31.12	1 108 410	1 067 175



316 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Wigestrand, Henrik Andreas	2024-03-15	Hofseth, Kristoffer	2024-03-27

Identifikasjon


 bankID™ Wigestrand, Henrik
Andreas

Identifikasjon

 bankID™ Hofseth, Kristoffer

Navn	Dato
Oksnes, Diedrik Leijenaar	2024-03-12

Identifikasjon

 bankID™ Oksnes, Diedrik Leijenaar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Lundgårdstoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lundgårdstoppen Borettslag som viser et overskudd på NOK 353 553. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 9. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/09/2024 16:44:03

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.