



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### 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, 03.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 911 435	4 446 077
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 911 435</b>	<b>4 446 077</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	228 200
Annen driftskostnad		4 386 855	2 825 896
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 546 595</b>	<b>3 054 096</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>364 839</b>	<b>1 391 981</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 331	14 037
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 331</b>	<b>14 037</b>
Annen finanskostnad		1 425 857	792 584
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 425 857</b>	<b>792 584</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 409 526</b>	<b>-778 547</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 044 687</b>	<b>613 434</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 044 687</b>	<b>613 434</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 044 687</b>	<b>613 434</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 044 687	613 434
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 044 687</b>	<b>613 434</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		111 078 728	106 841 850
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			4 200 000
Sum varige driftsmidler		111 078 728	111 041 850
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		111 078 728	111 041 850
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 203	1 777
Andre fordringer		83 514	80 094
Sum fordringer		90 717	81 871
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 806	258 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 806	258 696
Sum omløpsmidler		439 523	340 567
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 518 251</b>	<b>111 382 417</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 200</b>	<b>6 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 497 133	1 452 446
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 497 133</b>	<b>-1 452 446</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 490 933</b>	<b>-1 446 246</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 169 287	28 369 849
Øvrig langsiktig gjeld		84 078 800	84 078 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>113 248 087</b>	<b>112 448 649</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>113 248 087</b>	<b>112 448 649</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		145 759	6 373
Leverandørgjeld		422 006	157 266
Skyldige offentlige avgifter			22 060
Annen kortsiktig gjeld		193 331	194 315
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>761 096</b>	<b>380 014</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 009 183</b>	<b>112 828 663</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 518 251</b>	<b>111 382 417</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395394

#### 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: 01.01.2023 - 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### 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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 982 752 647  
BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 911 435	4 446 077
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 911 435</b>	<b>4 446 077</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	228 200
Annen driftskostnad		4 386 855	2 825 896
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 546 595</b>	<b>3 054 096</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>364 839</b>	<b>1 391 981</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 331	14 037
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 331</b>	<b>14 037</b>
Annen finanskostnad		1 425 857	792 584
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 425 857</b>	<b>792 584</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 409 526</b>	<b>-778 547</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 044 687</b>	<b>613 434</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 044 687</b>	<b>613 434</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 044 687</b>	<b>613 434</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 044 687	613 434
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 044 687</b>	<b>613 434</b>



Organisasjonsnr: 982 752 647  
BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		111 078 728	106 841 850
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			4 200 000
Sum varige driftsmidler		111 078 728	111 041 850

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		111 078 728	111 041 850
-------------------	--	-------------	-------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 203	1 777
Andre fordringer		83 514	80 094
Sum fordringer		90 717	81 871

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 806	258 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 806	258 696

Sum omløpsmidler		439 523	340 567
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 518 251</b>	<b>111 382 417</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 200</b>	<b>6 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 497 133	1 452 446
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 497 133</b>	<b>-1 452 446</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 490 933</b>	<b>-1 446 246</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 169 287	28 369 849
Øvrig langsiktig gjeld	84 078 800	84 078 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>113 248 087</b>	<b>112 448 649</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>113 248 087</b>	<b>112 448 649</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	145 759	6 373
Leverandørgjeld	422 006	157 266
Skyldige offentlige avgifter		22 060
Annen kortsiktig gjeld	193 331	194 315
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>761 096</b>	<b>380 014</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>114 009 183</b>	<b>112 828 663</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>111 518 251</b>	<b>111 382 417</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5386

Lunden 32/36 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Lunden 32/36 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:30, på Linne hotell, Statsråd Mathiesens vei 12, Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Låneopptak på kr. 3 000 000
8. Nye vedtekter
9. Nye husordensregler
10. Valg av valgkomité
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lunden 32/36 Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges i møtet

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges i møtet



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

#### Vedlegg

1. 5386 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 140 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000.



Sak 7

## Låneopptak på kr. 3 000 000

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Grunnet pågående, større vedlikeholdsoppgaver i borettslaget ber styret om fullmakt til å øke belåningen med kr. 3 000.000,-. Lånet vil kunne få prioritet før borettsinnskudd.

Forslag til vedtak

Prioritetsvikelse av borettslagets fellesobligasjon til fordel for låneopptak pålydende kr. 3 000 000,- i OBOS-banken

Sak 8

## Nye vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har vedtatt forslag til nye vedtekter.

Endringene er i hovedsak restrukturering av eksisterende vedtekter for å gjøre disse mer forståelige og tydeliggjøre ansvarsfordeling mellom beboere og borettslaget.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt i innkallingen med alle endringer presisert.

Forslag til vedtak

Vedtektene vedtas slik de foreligger

Vedlegg

2. Forslag nye vedtekter 2024 oppdatert 8. april.pdf

Sak 9

## Nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har vedtatt forslag til nye husordensregler.

Endringene er i hovedsak restrukturering av eksisterende husordensregler for å gjøre disse mer forståelige og tydeliggjøre ansvarsfordeling mellom beboere og borettslaget.

Forslag til nye husordensregler følger vedlagt i innkallingen med alle endringer presisert.



**Forslag til vedtak**

Husordensreglene vedtas slik de foreligger

**Vedlegg**

3. Forslag nye Husordensregler 2024.pdf

Sak 10

**Valg av valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 11

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Valgkomiteen

Jon Dalby	Lunden 32
Helge Nøding	Lunden 36

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lunden32og36@styrerrommet.no](mailto:lunden32og36@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### 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 (boret), 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 18 styremøter. Det er også utført diverse befaringer i perioden. Styret har også vært representert på styremøtene i Lunden Hageby vel. Det har vært igangsatt og gjennomført diverse prosjekter og vedlikehold i 2023. Det har også vært et år med en sterkt stigende rentebane og en generelt høy prisstigning på varer og tjenester, som har gitt til dels store utslag på borettslagets økonomi. Det har også vært en sterk stigning i de kommunale avgiftene. Som en følge av alle disse faktorene, har samlede utgiftene steget en god del i 2023. Felleskostnadene og kostnader for renter og avdrag har vi latt være uendret i 2023.

Styret har også jobbet aktivt med å finne de beste långiverne for våre lån i borettslaget. Det er i øyeblikket Obos Banken som har det beste tilbudet.

Det ble påbegynt flere prosjekter i 2022 som ble fullført i 2023. Det ble installert nytt fibernett fra Telenor etter innhenting av tilbud fra flere leverandører. Dette er nå i sin helhet ferdigstilt i juni 2023. Videre er det installert nytt fellesanlegg for elbillading som omfatter alle garasjeplasser, slik at beboere som ønsker ladestasjon, kan montere dette for egen regning. Rekkehusene med garasjeplass i borettslaget er med på å betale for dette via leie av ladestasjon. Styret skal kontaktes om dette før kjøp av ladestasjon og montasje finner sted. Videre er det montert nye varmekabler i alle nedløpsrør fra 4. etasje og ned til bakkenivå. Dette for å forhindre lekkasjeskader og frostskafer, spesielt på terrassene i 4. etasje. Videre er det foretatt en del mindre reparasjoner på fasader, balkonger etc. som er sluttført før jul 2023. Det ble også byttet trappeneser i alle trapper til nye sorte sklisikre trappeneser. Dette for å være i henhold til gjeldende HMS (helse, miljø og sikkerhetsregler).

Etter rehabiliteringen av svalgangene, var det en god del skade og slitasje håndløperne på rekkverk. Disse ble slipt ned, beiset og ferdigstilt sommeren 2023. Det må påregnes vedlikehold av disse med en del års mellomrom. På forsommeren ble alle svalganger og betongheller i første etasje vasket, samt fjerning av mose og skitt. Videre er det lagt ny fugesand mellom betonghellene, slik at det skal forhindre ny begroing av mose og lignende. Modernisering av kameraovervåkingen i garasjen er også utført i 2023 i samarbeid med Lunden 28/30. Lunden 24/26 ønsket ikke å delta i dette. Dette gir og en bedre overvåking, bedre kamerabilder og hurtig kontakt med vaktentral. Dette for å forebygge og forhindre innbrudd og tyveri. Det er også byttet varmeveksler i forbindelse med fyring og varmtvannstilførsel i borettslaget. Dette var årsaken til problemer med varmtvann i kaldtvannskran og manglende oppvarming da vi startet opp radiatoranlegget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo Kommune.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak store drifts- og vedlikeholdskostnader til bygningsmassen og det elektriske anlegget, samt kostnader til nedgravd avfallsløsning for medlemmene av Lunden Hageby Vel.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger på lånene.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer opptak av kassekreditt i mars 2024 på kr 300 000 og en økning av felleskostnader på 5 % fra 01.02.2024. På generalforsamling 2024 vil styret be generalforsamlingen om låneopptak på kr. 3 000 000. De totale felleskostnadene vil øke med ytterligere 12 % fra 01.05.2024.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 668 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lunden 32/36 Borettslag.

### Lån

Lunden 32/36 Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## 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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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. Betyggende 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

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: DQZG4-FK1V1-YL7SP-QQEM8-G17XK-U0KWF



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-39 447</b>	<b>-25 857</b>	<b>-39 447</b>	<b>-321 574</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 044 687	613 434	545 683	309 156
Tillegg for nye langsiktige lån	17	5 583 656	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 784 218	-628 706	-264 000	-295 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	21	-36 877	1 682	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-282 126</b>	<b>-13 590</b>	<b>281 683</b>	<b>14 156</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	22	<b>-321 573</b>	<b>-39 447</b>	<b>242 236</b>	<b>-307 418</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		439 523	340 567
Kortsiktig gjeld		-761 096	-380 014
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	22	<b>-321 573</b>	<b>-39 447</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 813 710	3 026 119	4 846 233	5 028 156
Ladeinntekter EL-bil		8 125	0	0	39 000
Andre inntekter	3	89 600	1 419 958	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 911 435</b>	<b>4 446 077</b>	<b>4 846 233</b>	<b>5 067 156</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-28 200	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-11 576	-11 025	-10 000	-12 000
Andre honorarer		0	-60 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-123 781	-119 003	-126 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-7 913	-7 626	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-2 117 877	-535 529	-502 000	-668 000
Forsikringer		-163 502	-129 131	-142 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-308 232	-249 778	-290 000	-370 000
Kostnader sameie	21	-395 191	-354 566	-477 000	0
Energi/fyring	10	-794 666	-850 932	-950 000	-660 000
TV-anlegg/bredbånd		-333 764	-303 016	-313 000	-350 000
Andre driftskostnader	11	-130 354	-265 290	-224 550	-559 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 546 595</b>	<b>-3 054 096</b>	<b>-3 202 550</b>	<b>-3 118 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>364 839</b>	<b>1 391 981</b>	<b>1 643 683</b>	<b>1 949 156</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	16 331	14 037	0	14 000
Finanskostnader	13	-1 425 857	-792 584	-1 098 000	-1 654 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 409 526</b>	<b>-778 547</b>	<b>-1 098 000</b>	<b>-1 640 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 044 687</b>	<b>613 434</b>	<b>545 683</b>	<b>309 156</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 044 687	0		
Reduksjon udekket tap		0	613 434		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	101 654 000	101 654 000
Tomt		5 166 000	5 166 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	58 728	21 850
Andre varige driftsmidler	15	4 200 000	4 200 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>111 078 728</b>	<b>111 041 850</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 203	1 777
Forskuddsbetalte kostnader		83 514	80 094
Driftskonto OBOS-banken		348 803	245 093
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	13 600
Sparekonto OBOS-banken		3	3
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>439 523</b>	<b>340 567</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 518 251</b>	<b>111 382 417</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Udekket tap	16	-2 497 133	-1 452 446
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 490 933</b>	<b>-1 446 246</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	29 169 287	28 369 849
Borettsinnskudd	18	84 078 800	84 078 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>113 248 087</b>	<b>112 448 649</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 921	50 864
Leverandørgjeld		422 006	157 266
Skyldige offentlige avgifter		0	22 060
Påløpte renter		145 759	6 373
Annen kortsiktig gjeld	19	143 410	143 451
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>761 096</b>	<b>380 014</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 518 251</b>	<b>111 382 417</b>
Pantstillelse	20	114 078 800	144 013 800
Garantiansvar	21	80 469	651 776

Oslo, 20.03.2024

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 regnskaps-skikk 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	2 498 112
Renter og avdrag leiligheter	1 503 156
Garasje	393 490
TV/bredbånd	313 968
Parkering, utleie	97 838
Leie av elbillader i garasje	5 800
Eiendomsskatt	1 346
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 813 710</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	8 400
Oslo kommune	81 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>89 600</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 576.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 913
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 913</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 146 530
Drift/vedlikehold VVS	-45 517
Drift/vedlikehold elektro	-821 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 218
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 009
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 923
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 086
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 117 877</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 346
Vann- og avløpsavgift	-306 886
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-308 232</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-113 468
Fjernvarme	-681 198
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-794 666</b>

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

Lokalleie	-12 720
Container	-8 855
Annet driftsmateriale	-3 208
Vaktmestertjenester	-98 980
Renhold ved firmaer	-82 333
Andre fremmede tjenester	-1 295
Trykksaker	-2 321
Andre kontorkostnader	-1 633
Kontingenter	85 321
Bank- og kortgebyr	-3 583
Øreavrounding	1
Velferdskostnader	-748
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-130 354</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	13 796
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 535
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 331</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 425 857
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 425 857</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi, tilgang 2001	101 654 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>101 654 000</b>

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**

Kostpris/bokført verdi, tilgang 2001	4 200 000	
Avskrives ikke		4 200 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>4 200 000</b>

**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 AS		
Obos01, Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 35 år., avdragsfritt frem til 01.09.25		
Opprinnelig 2021	-24 197 501	
Nedbetalt tidligere	516 732	
Nedbetalt i år	0	
		-23 680 769
Obos-Banken AS		
Obos04, Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2023	-5 583 656	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-95 138	
		-5 488 518
Obos-Banken as		
Obos03		
Opprinnelig 2021	-5 043 094	
Nedbetalt tidligere	354 014	
Nedbetalt i år	4 689 080	
		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-29 169 287</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2001		-84 078 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-84 078 800</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, energi desember	-143 410
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-143 410</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	84 078 800
Pantelån	29 169 287
<b>TOTALT</b>	<b>113 248 087</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	101 654 000
Tomt	5 166 000
<b>TOTALT</b>	<b>106 820 000</b>

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1/29 deler av Lunden Hageby Vel.

Selskapet har solidaransvar for gjelden i Lunden Hageby Vel.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel, og utgjør

Kr. 80.469,-

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.

**NOTE: 22****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Borettslagets styre har også iverksatt ytterligere tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer opptak av kassekreditt i mars 2024 på kr 300 000 og en økning av felleskostnader på 5 % fra 01.02.2024. På generalforsamling 2024 vil styret be generalforsamlingen om låneopptak på kr. 3 000 000. De totale felleskostnadene vil øke med ytterligere 12 % fra 01.05.2024.



## Annen 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](mailto: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

2023	Vask av svalganger og trapper, maling av håndløpere	Kjell Opaker
2023	Bytte av trappeneser	Kjell Opaker
2023	Nytt fiberanlegg for TV og Internett	Telenor
2023	Nytt ladeanlegg for elbil	Smart Elektro
2023	Nye varmekabler i nedløp fra 4.etasje 32-34-36	Smart Elektro
2023	Modernisering av kameraovervåkning	ReliSec
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 garasjegulv	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 takterasse + varmeekabler
2006	Beising og maling av fasade
2006	Mont. overbygg for trappenedg. til garas



**VEDTEKTER**  
**for**  
**Borettslaget Lunden 32-36**  
**Org. Nr. 982752647**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling 24. april 2024**

## **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 (boret) 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. Neker 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 Borett og overlating av bruk

### 4.1 Boretten

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

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 **opptil** 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-antennener, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 5 Vedlikehold

### 5.1 Andelseiers 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, lufterventiler og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. (Erstattet og presisert)~~

~~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, lufterventiler og innvendige flater med skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. (Erstattet og presisert)~~

~~3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. (Erstattet og presisert)~~

~~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. (Erstattet og presisert)~~

~~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. (Erstattet og presisert)~~

~~6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. (Erstattet og presisert)~~

1. **Generell:** Andelseier plikter å holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand samt vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige flater med skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. **(Erstatter gjeldende 5.1.1 og 5.1.3)**

2. **Vann, avløp og bad:** Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde vann, avløp og bad/våtrom og for at bad/våtrom brukes forsvarlig. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av rør, vasker, dusj, vannklosett, vaskemaskin, oppvaskmaskin m.m. Andelseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsrør fra og med egen vannlås/sluk og til felles avløpsnett. Ansvaret gjelder fra rett etter hovedkranene i leiligheten og til der hvor avløpet går over i felles avløpsrør. Andelseier skal kunne dokumentere at alt arbeid er utført av autorisert personell. Borettslaget har ansvar for felles vann og avløpsnett. **(Erstatter gjeldende 5.1.1, 5.1.2 og 5.1.3)**

3. **Elektrisk anlegg:** Andelseier er ansvarlig for at det elektriske anlegget i boligen til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ansvaret gjelder fra og med første hovedsikring/inntakssikring. Andelseier skal kunne dokumentere at alt arbeid er utført av autorisert personell. Dette inkluderer blant annet sikringsskap,



varmekabler, stikkontakter, brytere, lamper m.m. Borettslaget er ansvarlig for hovedinntak og fellesanlegg. **(Erstatter gjeldende 5.1.1 og 5.1.2)**

4. **Ventilasjon:** Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og rengjøring av avtrekksvifte, luftekanal mellom avtrekksvifte og bad og innvendige lufteventiler. Andelseier er ansvarlig for at avtrekksviften til enhver tid er aktiv. Borettslaget er ansvarlig for luftekanaler mellom leilighet og tak, samt utvendige lufteventiler. **(Erstatter gjeldende 5.1.1 og 5.1.2)**
5. **Radiatorer:** Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av radiatorer og forgreningsrør i egen leilighet. Dette inkluderer skiftning og reparasjon av radiatorer ved behov. Borettslaget har ansvar for hovedrørene som fordeler varmtvann til de enkelte leiligheter, også de delene som passerer gjennom leiligheter. Skillet går rett etter sammenkoblingspunkt. **(Erstatter gjeldende 5.1.1 og 5.1.2)**
6. **Balkong/terrasse:** Andelseier er ansvarlig for forsvarlig bruk av balkonger og terrasser. Andelseier er ansvarlig for å rense eventuelle sluk på balkonger, terrasser og lignende. Andelseier er ansvarlig for å fjerne snø fra balkonger, terrasser og lignende innen rimelig tid. Ved mislighold av nødvendig vedlikehold av balkongen, herunder rensing av sluk eller snømåking, vil andelseier kunne bli holdt økonomisk ansvarlig for utbedrings- og reparasjonskostnader ved eventuelle vannskader på tilstøtende leiligheter. **(Erstatter gjeldende 5.1.1 og 5.1.3)**
7. **Hage og beplantning:** Andelseiere med hage er ansvarlige for å holde denne ved hevd. Dette ansvaret inkluderer vedlikehold av platting/terrasse som ikke er del av bygningene, levegger, hekker mellom hagene og annen beplantning. For plattinger og levegger, skal borettslagets retningslinjer for material- og fargevalg følges. Oppføring av nye plattinger eller levegger er søknadspliktig. Andelseier er ansvarlig for at det er rom for å kjøre gressklipper og annet utstyr mellom hagene. Borettslaget har ansvar for plenklipping og hekk mot Lunden. **(Ny)**
8. **Brannsikring:** Andelseier er ansvarlig for at gjeldene brannforskrifter til enhver tid er overholdt i boligen. Dette inkluderer fungerende røykvarslere og at nødvendig slukningsutstyr er lett tilgjengelig. Andelseieren er ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. **(Presisering og erstatter gjeldene 5.1.4)**
9. **Skadedyr:** Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter eller andre skadedyr, plikter andelseieren, uten ugrunnet opphold, å melde fra skriftlig til borettslagets styre. **(Erstatter gjeldene 5.1.5)**
10. **Selvforskyldt skade:** Andelseier er ansvarlig for å utbedre all form for skade som er selvforskyldt, herunder skader forskyldt av andre beboere i husstanden eller gjester. **(Ny)**



11. *Tilfeldig skade: Andelseiers vedlikeholdsplikt gjelder også ved tilfeldig skade, herunder innbrudd, hærverk utført av andre og uvær som ikke er dekket av borettslagets forsikringer. Dette inkluderer også skader på ytterdører og vinduer som er forårsaket av manglende sikring av disse. (Erstatter gjeldene 5.1.6)*
12. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.
13. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting 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 **andelseiers** regning når skaden er forvoldt av andelseier eller noen han/hun har gitt adgang til eiendommen. **Ved skader som dekkes av borettslagets forsikring, men som er forårsaket av andelseier, kan andelseier bli stilt økonomisk ansvarlig for borettslagets egenandel. (Presisering)**
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.

## 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.

## 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.

## 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, inklusiv varamedlemmer, er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
3. 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

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:
  - A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
  - B. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, if borettslagslovens § 3-2 andre ledd
  - C. salg eller kjøp av fast eiendom, eller andelsbolig som borettslaget eier å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
  - D. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - E. 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

*(Delt i to paragrafer, nummerert liste erstattet med bokstavering)*

### 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

- A. Godkjenning av årsberetning fra styret
- B. Godkjenning av årsregnskap
- C. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- D. Eventuelt valg av revisor
- E. Fastsetting av godtgjørelse til styret
- F. Andre saker som er nevnt i innkallingen

*(Punktert erstattet med bokstavering)*

### 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. Et styremedlem kan ikke delta i styrebehandlingen eller en avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

*(Feil vedtekt ble lagt inn ved forrige revisjon)*

### 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  
24. april 2024 i henhold til borettslagsloven  
§ 5-11 nr. 4  
gjeldende fra 24. april 2024.

### 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 overtrampelser.

Dersom andelseier misligholder sine plikter etter husordensreglene, kan borettslaget kreve erstatning for skade, salg av andelen eller fraviking 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.~~  
**(Flyttet til kapittel 7)**

~~Når et tiltak/forhold krever styrets godkjenning, kan det knyttes vilkår til godkjenningen.~~  
**(Flyttet til kapittel 7)**

~~Klager vedrørende husorden sendes skriftlig til styret. Uenighet/tvist mellom andelseiere om husorden kan avgjøres etter skriftlig behandling av styret.~~ **(Flyttet til kapittel 7)**



## 1 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, **utvendig solskjerming**, tildekning av rekkverk og innglassning, 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 **og terrasser** fri for snø og is ved jevnlig måking. Treheller og annet dekke på balkong- **og terrassegulv** skal ligge slik at det ikke kan hindre avrenning av regn- og smeltevann. Er det fare for at slikt dekke kan forårsake snø- **og issperre** 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 **uteområder** i Lunden Hageby.



## 2 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 omgang 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. **Ved lufting og frost ute, må regulator på radiator settes slik at radiatoren ikke fryser. (Presisering)**
- 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 garasje plass~~ er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Søknad om fremleie av leilighet og/eller garasje plass sendes styret. ~~Styret vil kun akseptere fremleie av parkeringsplass gitt at alle borettslagets parkeringsplasser er utleid. Borettslaget har 13 parkeringsplasser for utleie.~~ **(Fjernet)**

## 3 Garasje plass og fremleie av garasje plass

- a) **Parkering av andelseieres biler skal skje på tildelt parkeringsplass i borettslagets garasjeanlegg. Kjøretøyet skal parkeres innenfor oppmerket plass. (Ny)**
- b) **Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utover motorkjøretøy og bildekk på parkeringsplassen i garasjeanlegget. Dekk må ikke hensettes slik at det hindrer parkering innenfor oppmerket plass. Sykler og mopeder/motorsykler kan kun hensettes på parkeringsplass i garasjeanlegget hvis det er plass til slik hensetning innenfor tildelt og oppmerket garasje plass. Gjenstander hensatt i strid med dette kan uten varsel bli fjernet for beboers regning. (Flyttet)**
- c) **Ved kjøring til eller fra parkeringsplass i garasjeanlegg skal hastigheten av sikkerhetsgrunner ikke overstige 10 km/t. (Flyttet)**
- 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. (Flyttet)**



- e) *Garasjenøkkel/fjernåpner til kjøreport skal ikke etterlates synlig i bilen når denne forlates i garasjelegget. Ved inn- og utpassering av tilgangsdører til garasjelegget må det påses at døren lukker og går i lås. (Flyttet)*
- f) *Det er kun tillatt å leie eller låne ut parkeringsplass til andre beboere av borettslaget. Dette forutsetter at borettslaget ikke har flere ledige og egnede utleieplasser. Dette gjelder ikke ved utlån til besøkende eller annen kortidsutleie, samt om bilen eies av andre, men disponeres av beboer. (Firmabil ol.) (Ny)*
- g) *Det er ikke tillatt å selge parkeringsplasser. Permanent bytte av parkeringsplasser mellom beboere må søkes om til styret. Evt. kostnader skal bæres av søker. (Ny)*
- h) *All fremleie skal meldes til styret slik at styret har oversikt over hvem som til enhver tid disponerer den enkelte parkeringsplass. (Ny)*
- i) *Ved fremleie, er den enkelte eier fortsatt ansvarlig for betaling av fellesutgifter og å holde parkeringsplassen ryddig og at biler flyttes når styret melder at dette er nødvendig. (Ny)*
- j) *Borettslaget tar ikke ansvar for inndrivning av leie. Dette er en sak mellom eier og leietager. (Ny)*
- k) *Ved uenigheter eller ulemper for borettslaget skal leieforholdet opphøre. (Ny)*
- l) *Annonsering av ledige plasser og ønske om leie av plass skal kun foregå vi Vibbo. (Ny)*

#### 4 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 **høylytt** 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, garasjelegg 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) *Enhver plikter å følge gjeldende regler for sortering og håndtering av avfall fastsatt av Renovasjons- og gjenvinningsetaten i Oslo Kommune. (Ny)*
- f) ***Plast-, mat- og restavfall** skal sorteres **etter gjeldende kommunale regler** og legges i **øppsatte avfallscontainere merket for slikt avfall, i søppelbod**. Dersom en **container** allerede er full, slik at lokket ikke kan lukkes skikkelig ved ytterligere påfyll av **restavfall**, skal avfallet legges i annen **container** med ledig kapasitet. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr skal avfallsposene knyttes godt igjen før de legges i **containeren**. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet etterlates på gulvet i søppelbodene eller oppå **avfallscontainer beholderlokket**, på svalganger eller andre steder utendørs. Det er ikke tillatt å kaste **andre typer avfall i containerne enn det de er merket med. ~~enn vanlig husholdningsavfall, papp, papir og kartong i beholderne.~~ (Reformulert)***
- g) Papp, kartong og papir skal legges i **egne containere** for papirgjenvinning. Alle esker og større kartong- og papiremballasje skal brettes godt sammen, om nødvendig skjæres opp, før de legges i **papircontainer**. Dersom en **papircontainer** er full, **skal papir legges** i en annen ledig **papircontainer**, eventuelt i en annen bod med **papircontainer**. (Reformulert)
- h) *Glass- og metallavfall skal legges i containere for dette. Nærmeste er plassert på gjesteparkeringen mot Hotell Linne. (Ny)*
- i) *Klesavfall skal legges i innsamlingscontainere for dette. Det er plassert containere fra flere private innsamlere i nærområdet. Nærmeste er plassert på gjesteparkeringen mot Hotell Linne. (Ny)*
- j) *Avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes eller lagres i fellesområder eller plasseres utenfor oppsatte avfallscontainere i søppelboder. Beboer vil kunne bli belastet for utgifter til håndtering av slikt avfall. (Ny)*
- k) Avfall som enten ikke får plass i avfallscontainere eller som i henhold til gjeldende regler er forbudt å legges i disse, må håndteres på en forsvarlig måte. Den enkelte må selv besørge levering av slikt avfall til egnet mottak. Nærmeste mottak er Harraldsrud Gjenvinningsstasjon. Det finnes også flere firmaer som kan kontaktes for henting slikt avfall. Kostnader knyttet til dette, skal dekkes av beboer.
- l) *~~Møbler, madrasser, elektriske artikler, farlig avfall/kjemikalier og lignende, samt annet løstøre 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 (Erstattet)~~*



- m) *Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utover motorkjøretøy og bildekk på parkeringsplassen i garasjeanlegget. Sykler og mopeder/motorsykler kan kun henses på parkeringsplass i garasjeanlegget hvis det er plass til slik hensetning innover tildelt og oppmerket garasjeplass. Gjenstander hensatt i strid med dette kan uten varsel bli fjernet for beboers regning. (Flyttet til kapittel 6)* Det må ikke henses brannfarlige væsker/gjenstander i garasjen, søppelboder eller noe sted utendørs.

## 5 Husdyr

- a) Dyrehold er tillatt for beboere, men skal ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere og brukere av eiendommen, j.f. 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.

## 6 ~~Tvister, kjøring/parkering~~ Gjesteparkering og kjøring på indre område

- a) *Bruk av gjesteparkering og kjøring på indre område skal følge gjeldende bestemmelser fastsatt av Lunden Hageby Vel. (Ny)*
- b) 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 pålossing av særlig tunge gjenstander eller andre tungtveiende grunner gjør det nødvendig. Kjøretøy skal under ingen omstendigheter henses slik at de er til hinder for utrykningskjøretøy eller renovasjon.
- c) Tomgangskjøring på indre kjørevei eller på gjesteparkering ved boligene er ikke tillatt.
- d) *Parkering av andelseieres biler skal skje på tildelt parkeringsplass i borettslagets garasjeanlegg. Kjøretøyet skal parkeres innenfor oppmerket plass. Dekk må ikke henses slik at det hindrer parkering innenfor oppmerket plass. Ved kjøring til/fra parkeringsplass i garasjeanlegg skal hastigheten av sikkerhetsgrunner ikke overstige 10 km/t. (Flyttet til kapittel 3)*
- e) *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. (Flyttet til kapittel 3)*



- f) *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. (Flyttet til kapittel 3)*
- g) 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**.
- h) **Hensetning** 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.
- i) 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.

## **7 Tvister, godkjenning og dispensasjon fra husordensreglene**

- a) Styret kan, **hvis det ikke strider mot borettslagets vedtekter, gi dispensasjon** 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.
- b) **Hvis** et tiltak/forhold krever styrets godkjenning, kan det knyttes vilkår til godkjenningen.
- c) Klager vedrørende husorden **skal** sendes skriftlig til styret. Uenighet/tvist mellom andelseiere om husorden **kan skal** avgjøres etter skriftlig behandling av styret.

## **8 Iverksetting**

Ovenstående husordensregler erstatter borettslagets husordensregler av **10. mai 2023**, 21. desember 2001, 1. november 2004 og 1. juni 2006.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 5386 Selskapsnavn: Lunden 32/36 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.