

Til andelseierne i Lunden 32/36 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 26.05.2020 kl. 18:30 på Linne Hotell.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lunden 32/36 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lunden 32/36 Borettslag
avholdes 26.05.2020 kl. 18:30 på Linne Hotell.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om å ta opp lån for rehabilitering av svalganger og malearbeide på forsiden av blokkene.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for henholdsvis 1 år og 2 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 16.04.2020
Styret i Lunden 32/36 Borettslag

Jørgen Næss/s/ Jørn Lokøy/s/ Gunhild Nibstad/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Næss	2018 - 2020
Styremedlem	Jørn Lokøy	2019 - 2021
Styremedlem	Gunhild Nibstad	2018 - 2020
Varamedlem	Bjørn Cato Borgen	2018 - 2020
Varamedlem	Sofie Alette E Fjeldheim	2019 - 2020

Valgkomiteen

Jon Dalby	2019 - 2020
Helge Nøding	2019 - 2020

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 med følgende adresse:

Lunden 32, 34, 36

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret gjennomførte 6 styremøter samt diverse befaringer i borettslaget. Styret behandlet 22 saker på disse møtene. I tillegg til styremøtene har styrets leder deltatt som borettslagets representant i styret i Lunden Hageby vel. Velet har gjennomført 6 styremøter, 1. årsmøte samt diverse befaringer i 2019. Det ble sendt ut nødvendige rundskriv, samt diverse oppslag i 2019. Det er foretatt en husleieregulering i 2019 som følge av bl. annet økte kommunale avgifter. Det er gjennomført en grundig kontroll av takene på blokkene. Noen mindre reparasjoner ble utført, så takene er nå i meget bra forfatning. Dette for å hindre lekkasjer. Styret vil fortsette med årlig kontroll i fremtiden. Styret følger rentebanen på felles lånene nøye og sjekker stadig mulighetene for bedre lånebetingelser. Det blir nødvendig med oppussing av et nytt bad grunnet bygningsmessige feil. Dette blir i samråd med beboer utsatt til 2020. Legging av nytt garasjegulv i den ene garasjen ble utført i 2019 grunnet dårlig utført arbeid da bygget var nytt. (Gulvet smuldret opp) Arbeidene ble utført av Valdres Industriegulv etter anbudsrunde. Styret er meget godt fornøyd med utført arbeid og meget godt samarbeid. Det er også i 2019 lagt nye varmtvannsslynger fra berederrommet og i garasjetaket for å bedre leveransen av varmtvann til alle leiligheter i borettslaget. I enkelte leiligheter tar det alt for lang tid å få varmtvann i spring og dusj. Styret følger opp dette videre. Det er også utbedret diverse vannskader på flere takterrasser i 4. etasje. (ikke gulvene, de er tette) Maling av veggene på svalgangene har styret besluttet å utsette til våren 2020 da dette er fullt forsvarlig, og for å unngå større budsjettsprikk i år. Styret ønsket å sende ut en ny perm til beboerne med dagens vedtekter og husordensregler. Dette ble utsatt da styret også ønsker å gjennomgå og modernisere vedtektene som nå er ca. 20 år gamle. Arbeidet er i gang og vil ferdigstilles i 2020. Det er også problemer med lekkasjer i bodene på svalgangene. Det er i 2019 utført noe midlertidig tettingsarbeid som kortsiktige tiltak. Styret er klare på at svalgangene må utbedres og har bestemt at dette har meget høy prioritet og vil bli rehabilitert i 2020. Man er i gang med å innhente kompetanse og tilbud fra flere leverandører på dette. Styret vurderer også kontinuerlig tiltak vedrørende brannsikkerhet av bygningene. Styret følger kontinuerlig opp aktiviteter som vedtas av flertallet i Lunden Hageby vel, vedrørende drift, vedlikehold og oppgradering av fellesarealene. Flåteavtalen med ISS og Vaktmester.no driftes av Lunden Hageby vel, og revideres årlig. Arbeider som ikke er inkludert i denne avtalen belastes borettslaget direkte. Borettslagets inngåtte avtaler for 2019: Obos Eiendomsforvaltning som forretningsfører. LOS som strømleverandør. Hafslund fjernvarme. Canal Digital – TV og bredbånd.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 3 511 777.

Dette er kr 178 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon grunnet tomme leieforhold.

Andre inntekter består i hovedsak av garasjeleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 2 870 878.

Dette er kr 102 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere TV- og bredbåndskostnader enn budsjettet, samt refusjon av beregnet for høy medlemskontingent i 2018 i Lunden Hageby Vel.

Resultat

Årets resultat på kr 6 706 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 **kr 337 573** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 327 000 til løpende vedlikehold, og kr 500 000 til større vedlikeholdsarbeider.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er budsjettet til kr 109 000.

Lån

Lunden 32/36 Borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

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 2020.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lunden 32/36

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Lunden 32/36.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2019• Resultatregnskap for 2019• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	---

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-04-21 17:40:00Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		626 336	1 022 784	626 337	337 573
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 706	-110 511	95 122	470 550
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-291 256	-285 937	-482 000	-456 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-4 213	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-288 763	-396 448	-386 878	14 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		337 573	626 336	239 459	352 123

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	855 063	1 146 501
Kortsiktig gjeld	-517 490	-520 165
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	337 573	626 336

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 498 915	3 316 692	3 690 000	3 709 000
Andre inntekter	3	12 862	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 511 777	3 316 692	3 690 000	3 709 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 113	-9 091	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-109 275	-106 400	-110 000	-113 700
Konsulenthonorar	7	-23 238	0	-2 000	-2 000
Kontingenter		-600	-600	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 008 622	-753 763	-827 000	-827 000
Forsikringer		-103 737	-95 952	-105 000	-109 000
Kommunale avgifter	9	-208 333	-190 304	-208 378	-230 250
Kostnader sameie	20	-388 132	-522 825	-520 000	-530 000
Energi/fyring	10	-621 787	-644 003	-670 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 372	-296 072	-310 000	-317 000
Andre driftskostnader	11	-107 750	-64 012	-75 500	-65 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 870 878	-2 819 943	-2 972 878	-2 911 450
DRIFTSRESULTAT		640 899	496 749	717 122	797 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 078	21 220	0	0
Finanskostnader	13	-653 271	-628 480	-622 000	-727 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-634 193	-607 260	-622 000	-727 000
ÅRSRESULTAT		6 706	-110 511	95 122	70 550
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-110 511		
Til opptjent egenkapital		6 706	0		

BALANSE			
	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	101 654 000	101 654 000
Tomt		5 166 000	5 166 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 20	19 779	15 566
Andre varige driftsmidler	15	4 200 000	4 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		111 039 779	111 035 566
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		421	5 390
Kundefordringer		1 540	0
Kortsiktige fordringer	16	291 344	130 607
Driftskonto OBOS-banken		91 945	445 642
Sparekonto OBOS-banken		469 813	564 863
SUM OMLØPSMIDLER		855 063	1 146 501
SUM EIENDELER		111 894 842	112 182 068
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Opptjent egenkapital		2 066 993	2 060 287
SUM EGENKAPITAL		2 073 193	2 066 487
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 225 360	25 516 616
Borettsinnskudd	18	84 078 800	84 078 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		109 304 160	109 595 416
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 370	57 055
Leverandørgjeld		458 111	459 963
Påløpte renter		4 009	3 146
SUM KORTSIKTIG GJELD		517 490	520 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 894 842	112 182 068
Pantstillelse	19	111 013 800	111 013 800
Garantiansvar	20	150 779	150 779

Oslo, 16.04.2020

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 945 173
Lån Leiligheter	837 840
Garasje	419 100
Kabel-TV/Internett	280 674
Garasje	62 424
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 545 211

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-39 600
Garasje	-6 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 498 915

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie ekstra plass	9 800
Dobbelt utbetalt styrehonorar 2018	3 062
SUM ANDRE INNTEKTER	12 862

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2018/2019, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 891, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 113.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 238
SUM KONSULENTHONORAR	-23 238

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Valdres Industrigulv AS	-354 263
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-354 263
Drift/vedlikehold bygninger	-402 389
Drift/vedlikehold VVS	-140 317
Drift/vedlikehold elektro	-19 698
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 246
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 424
Kostnader dugnader	-2 286
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 008 622

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-208 333
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-208 333

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-119 566
Fjernvarme	-502 221
SUM ENERGI / FYRING	-621 787

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 627
Container	-10 045
Telefon-/kontormaskiner	-7 844
Driftsmateriell	-6 796
Lyspærer og sikringer	-4 155
Renhold ved firmaer	-41 610
Snørydding	-1 813
Andre fremmede tjenester	-10 449
Kontor- og datarekvisita	-548
Trykksaker	-1 762
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 891
Porto	-4 773
Bank- og kortgebyr	-3 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-107 750

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	384
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 950
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	516
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 228
SUM FINANSINNTEKTER	19 078

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i Handelsbanken	-309 204
Renter og gebyr på lån 2 i Handelsbanken	-344 067
SUM FINANSKOSTNADER	-653 271

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2001	101 654 000
SUM BYGNINGER	101 654 000

Gnr.88/bnr.448

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	291 344
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	291 344

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,90 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2015 -12 900 000

Nedbetalt tidligere 778 203

Nedbetalt i år 251 552

-11 870 245

Handelsbanken lån 2

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2015 -13 450 000

Nedbetalt tidligere 55 181

Nedbetalt i år 39 704

-13 355 115

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-25 225 360****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2001 -84 078 800

SUM BORETTSINNSKUDD -84 078 800**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 84 078 800

Pantelån 25 225 360

TOTALT 109 304 160

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger 101 654 000

Tomt 5 166 000

TOTALT 106 820 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar**

Selskapet eier 1/29 deler av Lunden Hageby Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel og utgjør kr 150 779.

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.

Innkomne forslag

- A) Styret ber generalforsamlingen om myndighet til å oppta lån på inntil 3 millioner kroner for bruk til rehabilitering av svalganger og maling av forsiden på alle blokkene.**

Forslagstiller: Styret.

Forslag til vedtak: Styret får myndighet av generalforsamlingen til å oppta lån på inntil 3 millioner kroner for bruk til rehabilitering av svalganger og maling av forsiden på alle blokkene.

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Lunden 32/36 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Lunden 32/36 Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Avtale om oljeleveranse

Lunden 32/36 Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Maling av blokkene	
2013 - 2014	Rehabilitering av balkonger	
2012	Diverse arbeider	Malerarbeid Overbygg nedløp til garasje
2010	Reparasjon av takterasse + varmekabler	
2006 - 2006	Beising og maling av fasade	
2006 - 2006	Mont. overbygg for trappenedg. til garas	
2019	Nytt garasjeggulv under Lunden 32	
2019	Ny varmeslynge til varmtvann alle tre blokker	

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

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22. mai 2006

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:

1. Stat
2. Fylkeskommune
3. Kommune
4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens §4-3 med unntak av juridiske personer nevnt i vedtektenes pkt. 2-1 (3) rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i inntil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. 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

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseiere overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som er nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- 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 nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- 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.

(2) 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.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andeleiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, lufteventiler og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, lufteventiler og innvendige flater med skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige 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.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig 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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal 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 forretningsførere 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 tilstede. 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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, if borettslagslovens § 3-2 andre ledd
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller

minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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.

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 22/05-2006
i medhold av borettslagsloven § 5-11 nr. 4
-gjeldende fra 1. juni 2006-

Innledning

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

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

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

Dersom andelseier misligholder sine plikter etter husordensreglene, kan borettslaget kreve erstatning for skade, salg av andelen eller 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.

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

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

1 Balkonger/fasader/hageareal

- a) Det er ikke tillatt å riste tepper eller henge tøy til tork på balkongrekkverk eller fra vinduer eller svalgang. Dersom beboer monterer utvendig oppsett for flagg, skal norsk flaggreglement følges med nedtaking av flagg ved solnedgang eller senest kl 21.00.
- 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 andelseiere skal ha like markiser og lik tildekking av balkongrekkverk. Dette gjelder så vel farger, mønster, størrelse og kvalitet. Styret informerer om materialvalg. Oppsetting av markise, tildekking av balkongrekkverk, samt montering av barnevognskinner i trapper er frivillige tiltak for beboers egen regning, men må ikke skje uten styrets godkjenning av materialvalg.
- d) Det er ikke tillatt med oppmontert parabolantenne i borettslaget. Oppmonterte parabolantenner fjernes for eiers regning og risiko.

- e) Av hensyn til sikkerhet ved ulykke og brann, trappevask og generell adkomst er det ikke tillatt å hensette større gjenstander på svalganger, eks 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 godkjennelse, 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/terrasser fri for snø og is ved jevnlig måking. Treheller og annet dekke på balkong-/terassegulv skal ligge slik at det ikke kan hindre avrenning av regn- og smeltevann. Er det fare for at slikt dekke kan forårsake snø-/isperre som hindrer avrenning, skal dekket fjernes i vinterhalvåret.
- i) Andelseier plikter å holde svalgang utenfor egen bolig fri for snø og is ved jevnlig måking.
- j) Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra borettslagets bygninger eller i umiddelbar nærhet av disse, på borettslagenes utearealer og øvrige utområder i Lunden Hageby.

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.
- b) Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å sikre at det ikke oppstår frostskaide og lekkasjer fra radiatorer, skal disse aldri være helt avslått i vinterhalvåret, dvs. ikke skrudd ned til 0, men til *-tegnet dersom man ikke ønsker varme.
- c) Bare klosettpapir skal kastes i klosettskålen. Staking av tette toaletter og avløp vil bli belastet den enkelte andelseier.
- d) Nøkkelbestilling til leilighet og garasje foretas av styreleder. Kostnad forbundet med nøkkelbestilling dekkes av andelseier. Postkasseskilt bestilles av styreleder for borettslagets regning etter anmodning fra leieboer.
- e) Fremleie av leilighet eller garasje plass er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Søknad om fremleie av leilighet og/eller garasje plass sendes styret ved styreleder. Styret vil kun akseptere fremleie av parkeringsplass gitt at alle borettslagets parkeringsplasser er utleid. Borettslaget har 13 parkeringsplasser for utleie.

3 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 før kl. 22.00.
- b) Uansett tid på døgnet må det påses at lyd fra musikkanlegg ikke er til unødig sjenanse for naboer. Vær spesielt oppmerksom på musikk og høylydt tale fra balkonger, svalganger og gjennom åpne vinduer. På helligdager skal det tas spesielt hensyn.
- c) Foreldre er ansvarlige for barns lek og støy utendørs og må passe på at dette ikke er til sjenanse for beboerne. Svalganger, heis/heisrom, boder, garasjeanlegg og utvendige trapper skal ikke brukes til lekeplass. Andelseiere plikter å informere barn og andre som gis adgang til eiendommen.
- d) Bruk av fellesareal må ikke medføre skade på eiendommen, være til ulempe for eller medføre hindringer for øvrige beboeres bruk av fellesarealene. Fellesarealer skal ved endt bruk forlates i ryddet tilstand og avfall fjernes.
- e) Avfall skal legges i oppsatte restavfallsbeholdere i søppelbod. Dersom en beholder allerede er full, slik at lokket ikke kan lukkes skikkelig ved ytterligere påfyll av restavfall, skal avfallet legges i annen beholder med ledig kapasitet. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr skal avfallsposene knyttes godt igjen før de legges i beholderen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet etterlates på gulvet i søppelbod eller oppå beholderlokket, på svalganger eller andre steder utendørs. Det er ikke tillatt å kaste annet enn vanlig husholdningsavfall, papp, papir og kartong i beholderne. Møbler, madrasser, elektriske artikler, farlig avfall/kjemikalier og lignende, samt annet 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.
- f) Papp, kartong og papir skal legges i egen beholder for papirgjenvinning. Alle esker og større kartong/papiremballasje skal brettes godt sammen, om nødvendig skjæres opp, før de legges i papirbeholder. Dersom papirbeholder er full, legges papir i en annen ledig papirbeholder, eventuelt i en annen bod med papirbeholder.
- g) Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utover motorkjøretøy og bildekk på parkeringsplassen i garasjeanlegget. Sykler og mopeder/motorsykler kan kun hensettes på parkeringsplass i garasjeanlegget hvis det er plass til slik hensetting innenfor tildelt og oppmerket garasjeplass. Gjenstander hensatt i strid med dette kan uten varsel bli fjernet for beboers regning. Det må ikke hensettes brannfarlige væsker/gjenstander i garasjen eller noe sted utendørs.

4 Husdyr

- a) Dyrehold er tillatt for beboere som allerede hadde dette ved innflytting. Nyanskaffelser må søkes styret. Tillatelse kan bare gis dersom gode grunner taler for hold av dyr, og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen, jf borettslagslovens § 5-11 nr. 4.
- b) Hunder, katter og andre husdyr, skal ikke slippes løs på borettslagets område, men holdes i bånd eller holdes inngjerdet til enhver tid. Ethvert husdyr skal holdes utenom barnas lekeplasser, ballplass, sandkasser og lignende. Det skal tas hensyn til andre beboere mht dyreholdet, og etterlatenskaper skal fjernes omgående! Ved mislighold må styret vurdere tiltak.
- c) Andelseiere anmodes om ikke å legge ut mat til fugler, da dette tiltrekker skadedyr.

5 Tvister, kjøring/parkering

- a) Kjøring og parkering på indre kjørevei i Lunden Hageby skal være kortest mulig og er ikke tillatt uten i tilfeller der sykdom, nedsatt funksjonsevne, av- og pålessing av særlig tunge gjenstander eller andre tungtveiende grunner gjør det nødvendig. Hensettes kjøretøy slik at det kan hindre fremkommeligheten for andre, for eksempel utrykningskjøretøy, skal kjøretøy være under oppsyn slik at det om nødvendig kan flyttes umiddelbart.
- b) Tomgangskjøring på indre kjørevei eller på gjesteparkering ved boligene er ikke tillatt.
- c) Parkering av andeleiers biler skal skje på tildelt parkeringsplass i borettslagets garasjeanlegg. Kjøretøyet skal parkeres innenfor oppmerket plass. Dekk må ikke hensettes slik at det hindrer parkering innenfor oppmerket plass. Ved kjøring til/fra parkeringsplass i garasjeanlegg skal hastigheten av sikkerhetsgrunner ikke overstige 10 km/t.
- d) For å hindre at uvedkommende tar seg inn i garasjeanlegget skal det ved inn- og utkjøring gjennom garasjeanleggets kjøreport påses at porten lukkes helt igjen. Garasjenøkkel/fjernåpner til kjøreport skal ikke etterlates i bilen når denne forlates i garasjeanlegget. Ved inn- og utpassering av tilgangsdører til garasjeanlegget må det påses at døren lukker og går i lås.
- e) Gjesteparkeringsplassene på Lunden Hagebys uteområde er kun forbeholdt besøkende. Gjester skal benytte gjesteparkering eller offentlig gate. Gjester kan parkere maksimalt 3 døgn sammenhengende på gjesteparkering uten hensyn til om kjøretøyet blir flyttet eller brukt i perioden. For parkering utover 3 døgn må det innhentes tillatelse fra borettslagets styre. Beboere skal normalt ikke oppta gjesteparkeringsplasser.
- f) Hensetting av båt, campingvogn, tilhenger o.l. må bare skje etter henvisning fra styret. Ledige parkeringsplasser i garasjeanlegg disponeres av styret og skal ikke benyttes uten tillatelse fra styret. Båt, campingvogn, tilhenger o.l. hensatt/parkert på ulovlig sted blir tauet bort for eiers regning og risiko.

- g) I forbindelse med flyttetransport, som nødvendiggjør kjøring på indre vei i Lunden Hageby, kan det mot kvittering i et begrenset tidsrom lånes fjernåpner til bommen fra styreleder.
- h) Andelseier som innehar Oslo Kommunes parkeringstillatelse for forflytningshemmet kan søke Lunden Hageby Vel om fjernåpner til bom for persontransport på indre kjørevei i Lunden Hageby. Parkeringsbestemmelser må uansett overholdes.

6 Dispensasjon fra husordensreglene

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

7 Iverksetting

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

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)