



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 745 483
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEN 27-47
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 923745483

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 922 193	9 221 214
Sum inntekter		9 922 193	9 221 214
Kostnader			
Lønnskostnad		298 086	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 300	3 650
Annen driftskostnad		8 679 049	7 943 297
Sum kostnader		8 984 435	8 232 197
Driftsresultat		937 758	989 017
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 251	52 798
Sum finansinntekter		99 251	52 798
Annen finanskostnad		673	1 009
Sum finanskostnader		673	1 009
Netto finans		98 578	51 789
Resultat før skattekostnad		1 036 336	1 040 806
Årsresultat		1 036 336	1 040 806
Totalresultat		1 036 336	1 040 806
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 036 336	1 040 806
Sum overføringer og disponeringer		1 036 336	1 040 806



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 550	32 850
Sum varige driftsmidler		25 550	32 850
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 550	32 850
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		49 531	32 947
Andre fordringer		384 082	197 498
Sum fordringer		433 613	230 445
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 996 389	3 396 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 996 389	3 396 274
Sum omløpsmidler		4 430 002	3 626 720
SUM EIENDELER		4 455 552	3 659 570

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 675 059	2 638 723
Sum opptjent egenkapital		3 675 059	2 638 723
Sum egenkapital		3 675 059	2 638 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		449 153	560 723
Annen kortsiktig gjeld		331 340	460 123
Sum kortsiktig gjeld		780 493	1 020 846
Sum gjeld		780 493	1 020 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 455 552	3 659 570



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 435481

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 745 483
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEN 27-47
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 923 745 483
SAMEIET LUNDEN 27-47

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 922 193	9 221 214
Sum inntekter		9 922 193	9 221 214
Kostnader			
Lønnskostnad		298 086	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 300	3 650
Annen driftskostnad		8 679 049	7 943 297
Sum kostnader		8 984 435	8 232 197
Driftsresultat		937 758	989 017
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 251	52 798
Sum finansinntekter		99 251	52 798
Annen finanskostnad		673	1 009
Sum finanskostnader		673	1 009
Netto finans		98 578	51 789
Resultat før skattekostnad		1 036 336	1 040 806
Årsresultat		1 036 336	1 040 806
Totalresultat		1 036 336	1 040 806
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 036 336	1 040 806
Sum overføringer og disponeringer		1 036 336	1 040 806



Organisasjonsnr: 923 745 483
SAMEIET LUNDEN 27-47

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		25 550	32 850
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 550	32 850
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		49 531	32 947
Andre fordringer		384 082	197 498
Sum fordringer		433 613	230 445
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 996 389	3 396 274
Sum omløpsmidler		4 430 002	3 626 720
SUM EIENDELER		4 455 552	3 659 570
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 675 059	2 638 723
Sum opptjent egenkapital	3 675 059	2 638 723
Sum egenkapital	3 675 059	2 638 723
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	449 153	560 723
Annen kortsiktig gjeld	331 340	460 123
Sum kortsiktig gjeld	780 493	1 020 846
Sum gjeld	780 493	1 020 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 455 552	3 659 570



Organisasjonsnr: 923 745 483
SAMEIET LUNDEN 27-47

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6990

SAMEIET LUNDEN 27-47



Velkommen til årsmøte i SAMEIET LUNDEN 27-47

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 11:00 og lukker 12. mai kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6990>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Manuelle stemmesedler kan legges i postkassen til styreleder Jan Cato Hovde, Lunden 31.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installere søppelbøtter på tunene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LUNDEN 27-47



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styret foreslår at Sven-Robby Syversen Dierkes, fra OBOS Eiendomsforvaltning, er møteleder

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Som protokollvitner foreslås Rognald Andreas Matre og Kari Wisbech

Forslag til vedtak

Rognald Andreas Matre og Kari Wisbech velges som protokollvitner.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at fjordårets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap - sak.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 274.050,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 274.050,-

Sak 6

Installere søppelbøtter på tunene

Forslag fremmet av:
Stian Brustad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sørge for minst mulig søppel på fellesområdene tror jeg det er viktig at vi har søppelbøtter på hvert av tunene.

Det har tidligere vært problemer med at det kastes husholdningsavfall i disse - dette kan enkelt ordnes med en innretning som sørger for at åpningen er mindre enn en husholdnings-søppelpose.

Jeg mener jeg har merket en tydelig oppgang i søppel på tunene etter at søppelbøttene ble fjernet, og uten sted å kaste slikt avfall- man vil nødvendig dra det inn i egen leilighet - så blir det gjerne liggende.



Styrets innstilling

Som kjent har sameiet et problem med rotter. Styret har derfor blitt anbefalt av Anticimex å ikke ha søppelbøtter på tunet så lenge bekjempelsen pågår.

Styret anbefaler derfor inntil videre å ikke sette opp søppelbøtter på tunet.

Forslag til vedtak

Sameiet kjøper og installerer søppelbøtter med åpning som kan blokkere for kasting av husholdningsavfall men som allikevel er store nok til at søppelbøttene faktisk kan brukes til å kaste hundeposer og annet avfall som finner veien inn på de forskjellige tunene.

Søppelbøttene tømmes regelmessig av vaktmestertjenesten.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alma Kuko Vesnic

Hei alle sammen!

Mitt navn er Alma Vesnic og her kommer en liten presentasjon av meg selv.

Jeg er 45 år, har to barn på 12 og 16 år og har bodd i sameiet vårt ganske nøyaktig siden første dag da tun 1 ble ferdig.

Jeg har studert pedagogikk ved Universitetet i Oslo og har jobbet som rådgiver på Årvoll skole i mange år. Jeg er opptatt av å bo i et veldrevet og organisert sameie, der beboere blir hørt og har påvirkningskraft slik at alle kan trives. Jeg har engasjert meg for at alle sammen skal få det enda hyggeligere. Jeg har nå ett års erfaring som styremedlem i sameiet vårt, og har vært styremedlem i et byggefirma i 6 år. []Jeg er løsningsorientert, pragmatisk og liker å yte litt ekstra innsats slik at vi alle sammen skal få et hyggelig bomiljø.

Ta gjerne kontakt med meg om du har noen spørsmål.

Mvh,Alma

- Imran Tariq Mahmood

Jeg heter Imran Tariq Mahmood og er 41 år gammel, jobber i offentlig sektor og er gift med tre små barn – to jenter på 6 og 1 år, og en gutt på 4. Siden jeg flyttet inn i sameiet i februar 2020 har jeg satt stor pris på det trygge og inkluderende naboskapet. Det er et veldrevet sameie med gode folk som bor her, noe som gjør fellesskapet enda mer verdifullt.

Som forelder vet jeg hvor viktig et godt bomiljø er for barnas trivsel og utvikling, og min erfaring fra offentlig sektor gir meg et bredt perspektiv på hvordan vi kan løse utfordringer med praktiske tiltak og åpen dialog. Jeg ønsker å bruke denne bakgrunnen til å bidra til et enda bedre verv for sameiet, der alle stemmer blir hørt og vi sammen kan skape en bedre hverdag for oss alle.



- Linn Isabel Eielsen

Jeg er en strukturert og engasjert beboer med god forståelse for både praktiske og organisatoriske prosesser. Med erfaring fra prosjektledelse, økonomistyring og kommunikasjon i kreative bransjer, har jeg verdifulle ferdigheter som kan styrke styrets arbeid.

På søndager plukker jeg søppel i området, og jeg stiller alltid opp når jeg kan. Jeg er løsningsorientert, analytisk og har et sterkt engasjement for et godt bomiljø. Med et øye for detaljer og evne til å tenke helhetlig, vil jeg bidra til gode beslutninger for fellesskapet. Jeg ønsker å jobbe for et trygt, inkluderende og handlekraftig borettslag.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Gjennom 2024 har styret jobbet med en rekke små og store prosjekter, med mål om å forenkle hverdagen for beboerne og sikre en mer effektiv samhandling med våre leverandører.

Det ble i 2024 avholdt 14 styremøter hvor 115 saker ble behandlet.

Styret samarbeider med over 25 ulike leverandører i løpet av året, og vi mottar i gjennomsnitt mer enn syv henvendelser hver eneste dag fra både beboere og eksterne aktører. For å håndtere dette på en god måte, har styret hatt fokus på å profesjonalisere rutine og gjøre samarbeidet mest mulig smidig, til beste for både drift og trivsel i sameiet.

Sameiet vårt består av 177 boenheter, og styret mottar årlig over 1300 henvendelser fra beboere på Vibbo. De fleste bruker nå Vibbo til å kontakte styret, og dette gir både bedre oversikt, raskere svar og mer effektiv oppfølging. Vibbo er vår primærkanal for beboerhenvendelser, og vi oppfordrer alle til å bruke den. På denne måten sikrer vi at saken havner hos rett person og at den blir håndtert på en god måte. Styret svarer som regel innen få dager, ofte samme dag.

E-post benyttes primært i kontakt med leverandører og profesjonelle aktører. Her håndterte styret i 2024 over 1500 meldinger.

Vi setter stor pris på at så mange har tatt i bruk Vibbo. Det gjør styrearbeidet mer effektivt og oppfølgingen bedre for alle.

Felleskostnader

Økningen i felleskostnader har bidratt til at sameiet nå har noe mer egenkapital. Styret vurderer dette som positivt, særlig med tanke på usikkerheten knyttet til videre prisvekst, utvikling i energikostnader og fremtidige vedlikeholdsbehov i forbindelse med garantiutløp.

Vaktmester

Styret har i 2024 videreført samarbeidet med Vaktmester Andersen, og opprettholdt en effektiv arbeidsform der vaktmester har ansvar for å håndtere mindre feil og avvik i sameiet. Vaktmester opererer i stor grad selvstendig og innhenter fagkyndig bistand ved behov, for eksempel innen elektro, lås og dører eller avfallshåndtering, uten at styret må følge opp hvert enkelt tilfelle. Dette har bidratt til en mer effektiv bruk av styrets tid.

Den inngåtte grøntavtalen med Vaktmester Andersen er videreført og justert, og innebærer en grundig gjennomgang av sameiets uteområder to ganger i året, i tillegg til ordinært vedlikehold gjennom sommerhalvåret. Til tross for dette utgjør koordinering av løpende oppgaver og felles tiltak fortsatt en betydelig del av styrets arbeid. I 2024 er det også gjort en oppdatering av brøyteplanen, samt en tydeliggjøring av forventningene til brøyting og strøing i vinterhalvåret.

HMS-runde

I året som har gått har vi også utført den årlige HMS-runden vår med oppfølging av avvik. Det er også gjennomført inspeksjon av lekeklassene, med oppfølging av avvik.

Dugnad

Vi har gjennomført to vellykkede dugnader - én dugnad på våren og én på høsten, begge med godt oppmøte og godt arbeid. Etter innspill fra flere ble disse arrangert på hverdager i stedet for i helgen, noe styret kommer til å fortsette med.



Salg av parkeringsplass

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at styret kan selge parkeringsplass nr. 88, som eies av sameiet, forutsatt at salgsprisen er minimum kr 400.000. Det har så langt ikke kommet inn bud som oppfyller dette kravet, og plassen er derfor ikke solgt.

Garantiutløp

I 2024 har det, i samarbeid med OBOS Prosjekt, blitt gjennomført tilstandsvurderinger av hele bygningsmassen og de tekniske installasjonene i sameiet.

På bakgrunn av disse vurderingene er det utarbeidet detaljerte rapporter som blant annet omfatter bygget generelt, samt kjeller, boder og garasje. I tillegg er tekniske installasjoner som heis, ventilasjon, gulvvarme, brannalarmanlegg, nødlys og ledelys gjennomgått.

Rapportene påpeker en rekke avvik, samt forhold som må påregnes som fremtidig vedlikeholdsbehov. Dokumentasjonen er i sin helhet oversendt utbygger med krav om tilsvar, og styret har engasjert advokat for å følge opp prosessen videre. Mer informasjon vil bli formidlet når utfallet foreligger.

Ventilasjon

Også i 2024 har ventilasjonsanlegget vært gjenstand for jevnlig oppfølging fra styret. Det har vært gjentatte utfordringer med temperaturavvik, stans og flere beboere har meldt om matlukt og annen sjenereende lukt som følger med friskluften inn i leilighetene.

I tillegg har det vært episoder med driftsstans særlig i vinterhalvåret. følger opp saken i tett dialog med leverandør og servicepartner, og arbeider videre for å finne varige løsninger på problemene.

Heis

I løpet av 2024 har heisene i sameiet fått særlig oppmerksomhet. Det ble i løpet av året registrert totalt 43 heisstans. Enkelte heiser er mer utsatt enn andre, og årsaken til driftsavbruddene er ofte at grus og småstein hindrer heisdørene i å lukke seg korrekt.

Styret har fulgt opp saken gjennom tett dialog med heisentreprenør, og heisene gjennomgår periodisk vedlikehold og kontroll for å sikre stabil drift og sikker bruk.

Brannalarmanlegg

I løpet av 2024 er det gjennomført en rekke utbedringer og vedlikeholdstiltak på brannalarmanlegget for å sikre at det til enhver tid fungerer som det skal.

Det gjennomføres årlig kontroll av hele anlegget for å sikre forskriftsmessig drift og funksjon.

Styret er kjent med det fortsatt er en del feilmeldinger. Dette skyldes ofte tilsmussing av detektorer, for eksempel som følge av støv eller matos. Det arbeides kontinuerlig med å redusere slike feilvarslinger, og flere røykdetektorer inne i leilighetene er blitt byttet ut, og øvrige deler av anlegget har fått nødvendig service.

Ladestasjonsanlegg

Vi har også i 2024 jobbet mye med oppfølging av ladeanlegget i garasjen. Det har vært gjentakende problemer med ladestasjoner som slutter å fungere. Årsak og sammenheng er nå kartlagt og det vil i 2025 bli gjort forbedringer på anlegget.

Tidligere har det vært en utfordring med å synliggjøre et godt regnskap for inntekter og kostnader knyttet til ladeanlegget. Det er i denne sammenheng gjort justeringer i betalingsmodellen, slik alle kostnader knyttet til strømforbruk på ladeanlegget dekkes opp av de som lader. Ladeanlegget går med en ørliten sum i pluss hver måned som er tiltenkt drift og vedlikehold av internettforbindelser og ladeinfrastruktur.



Opprusting av Lunden

Som alle er kjent med er gate og fortau i Lunden i 2024 fått en oppgradering. Styret har i denne sammenheng hatt mye dialog og flere møter med entreprenør og Oslo kommune. Plenen på utsiden av våre bygg mot gata er det siste som står igjen å utbedre, for Oslo kommunes regning.

Rotter og skadedyr

I løpet av 2024 har sameiet opplevd en økende utfordring med rotter. Både Anticimex og forsikringsselskapet er involvert, og tiltak for bekjempelse er iverksatt og pågående. Saken har medført betydelig arbeid fra både styret og enkelte beboere som er direkte berørt. Styret ønsker å rette en stor takk til de involverte for engasjement, tålmodighet og samarbeid i denne forbindelse.

Innbruddsikring

Mot slutten av 2024 opplevde sameiet en markant nedgang i antall innbrudd og innbruddsforsøk. Tiltakene som ble vedtatt på forrige årsmøte der forsterket skallsikring med beslag på alle inngangsdører til bygget og inn til bodområdene inngikk, har hatt tydelig effekt og bidratt til økt trygghet for beboerne.

Engasjement og initiativ i sameiet

Styret ønsker å oppfordre beboerne til å ta initiativ til små og store tiltak som kan komme fellesskapet til gode. Det er mange gode ideer og behov som ikke alltid lar seg fange opp eller prioriteres av styret alene – men som med litt engasjement og samarbeid kan bli hyggelige bidrag til nærmiljøet vårt.

Dersom du har en idé, ønsker å ta ansvar for noe praktisk eller bare vil bidra med gjennomføring av en aktivitet, håper vi du tar kontakt. Julegrantenning er eksempel på en slik aktivitet. Sameiet har mulighet til å støtte slike tiltak økonomisk innenfor rimelige rammer.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3.649.509.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 1 % økning av felleskostnadene fordelt etter brøk
Fra 01.01.2025.

Felleskostnader fordelt likt er budsjettert økt med 117,8% fra samme dato (fra kr. 246,- til kr. 536,- pr. seksjon pr. mnd).

Andelen felleskostnader som fordeles likt mellom seksjonseierne skal i henhold til vedtektene dekke forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder eventuelt honorar til tillitsvalgte. Denne delen av felleskostnadene har ikke vært justert i henhold til kostnadene de siste årene. Derav den store økningen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LUNDEN 27-47

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LUNDEN 27-47.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Side 1 av 1

Penneo Dokumentnøkkel: CIX4A-QK7TP-6WIGQ0-2LM06-WLOV1-PIEWS



SAMEIET LUNDEN 27-47
ORG.NR. 923 745 483, KUNDENR. 6990

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 787 408	8 857 872	9 815 000	10 472 489
Ladeinntekter EL-bil		91 740	186 650	130 000	130 000
Andre inntekter	3	43 045	176 691	550 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 922 193	9 221 214	10 495 000	10 752 489
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 836	-35 250	-36 660	-38 641
Styrehonorar	5	-261 250	-250 000	-260 000	-274 050
Avskrivninger	14	-7 300	-3 650	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 543	-17 312	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-248 373	-236 200	-249 000	-261 000
Konsulenthonorar	7	-102 914	-38 463	-560 000	-560 000
Drift og vedlikehold	8	-1 447 845	-1 135 155	-1 275 000	-1 544 000
Forsikringer		-546 726	-506 450	-563 500	-677 000
Kommunale avgifter	9	-1 793 966	-1 600 564	-2 047 900	-2 031 000
Energi/fyring	10	-2 725 121	-2 770 732	-3 400 000	-3 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-852 264	-852 268	-857 000	-881 000
Andre driftskostnader	11	-947 297	-786 153	-791 700	-939 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 984 435	-8 232 197	-10 058 760	-10 624 691
DRIFTSRESULTAT		937 758	989 017	436 240	127 798
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	99 251	52 798	0	0
Finanskostnader	13	-673	-1 009	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		98 578	51 789	0	0
ÅRSRESULTAT		1 036 336	1 040 806	436 240	127 798
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 036 336	1 040 806		



SAMEIET LUNDEN 27-47
ORG.NR. 923 745 483, KUNDENR. 6990

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	25 550	32 850
SUM ANLEGGSMIDLER		25 550	32 850
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		49 531	32 947
Forskuddsbetalte kostnader		93 149	0
Andre kortsiktige fordringer	15	290 933	197 498
Driftskonto OBOS-banken		1 411 364	1 102 499
Sparekonto OBOS-banken		2 585 025	2 293 775
SUM OMLØPSMIDLER		4 430 002	3 626 720
SUM EIENDELER		4 455 552	3 659 570
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 675 059	2 638 723
SUM EGENKAPITAL		3 675 059	2 638 723
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		331 340	152 999
Leverandørgjeld		449 153	560 723
Annen kortsiktig gjeld		0	307 124
SUM KORTSIKTIG GJELD		780 493	1 020 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 455 552	3 659 570
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025
Styret i Sameiet Lunden 27-47

Jan-Cato Haaland Hovde /s/

Kari Wisbech /s/

Kjell Ove Hauge /s/

Alma Vesnic /s/

Astrid Botheim /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	5 412 139
Fjernvarme	2 739 589
TV/bredbånd	847 163
Felleskostnader lik	522 270
Parkering	266 247
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 787 408

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie teknisk rom 2024	29 350
Nøkler	1 800
Viderefakturering andel kostnader 2023	11 895
SUM ANDRE INNETEKTER	43 045

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 836
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 836

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 2023/2024, og er på kr 261 250.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 095, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 543.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 158
OBOS PROSJEKT AS	-92 756
SUM KONSULENTHONORAR	-102 914

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-318 600
Drift/vedlikehold VVS	-8 020
Drift/vedlikehold elektro	-76 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-245 111
Drift/vedlikehold heisanlegg	-419 110
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 078
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-227 293
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 805
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-36 221
Kostnader dugnader	-8 701
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 447 845

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 118 886
Renovasjonsavgift	-675 080
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 793 966

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-750 899
Fjernvarme	-1 974 222
SUM ENERGI / FYRING	-2 725 121

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

Lokalleie	-9 900
Container	-23 237
Vaktmestertjenester	-467 094
Vakthold	-35 407
Renhold ved firmaer	-231 106
Snørydding	-23 276
Andre fremmede tjenester (Mobil nøkkel & beredskap borttauing)	-109 817
Trykksaker	-4 314
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 095
Andre kontorkostnader	-1 424
Telefon/bredbånd	-2 977
Bankgebyr	-5 518
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-27 134
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-947 297

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	93 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 382
SUM FINANSINNTEKTER	99 251

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-447
Andre rentekostnader	-226
SUM FINANSKOSTNADER	-673

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekehus	
Tilgang 2023	36 500
Avskrevet tidligere	-3 650
Avskrevet i år	-7 300
	25 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	25 550

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-7 300****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andel kostnader 2024, viderefaktureres Lunden	150 564
Avsatt andel fjernvarme og komm.avg Q4 2024, fakturert i 2025	140 369
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	290 933



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 12.05.25

Selskapsnummer: 6990 Selskapsnavn: SAMEIET LUNDEN 27-47

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sven-Robby Dierkes velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rognald Andreas Matre og Kari Wisbech velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 274.050,-

For

Mot

Sak 6 Installere søppelbøtter på tunene

Sameiet kjøper og installerer søppelbøtter med åpning som kan blokkere for kasting av husholdningsavfall men som allikevel er store nok til at søppelbøttene faktisk kan brukes til å kaste hundeposer og annet avfall som finner veien inn på de forskjellige tunene.

Søppelbøttene tømmes regelmessig av vaktmestertjenesten.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Alma Kuko Vesnic

Imran Tariq Mahmood

Linn Isabel Eielsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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