



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 797 111
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIKELIJORDET LUNDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 07.10.2022 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		478 586	
Sum inntekter		478 586	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		345 911	
Sum kostnader		345 911	0
Driftsresultat		132 675	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		308	
Sum finansinntekter		308	0
Annen finanskostnad		521	
Sum finanskostnader		521	0
Netto finans		-213	0
Resultat før skattekostnad		132 462	0
Årsresultat		132 462	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 463	
Sum overføringer og disponeringer		132 463	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		105 752	
Sum fordringer		105 752	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		88 076	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 076	
Sum omløpsmidler		193 828	0
SUM EIENDELER		193 828	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		132 463	
Sum opptjent egenkapital		132 463	
Sum egenkapital		132 463	0
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		41 164	
Annen kortsiktig gjeld		20 202	
Sum kortsiktig gjeld		61 366	0
Sum gjeld		61 366	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 829	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 506674

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 797 111
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIKELIJORDET LUNDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 07.10.2022 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 930 797 111
EIKELIJORDET LUNDEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		478 586	
Sum inntekter		478 586	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		345 911	
Sum kostnader		345 911	0
Driftsresultat		132 675	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		308	
Sum finansinntekter		308	0
Annen finanskostnad		521	
Sum finanskostnader		521	0
Netto finans		-213	0
Resultat før skattekostnad		132 462	0
Årsresultat		132 462	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 463	
Sum overføringer og disponeringer		132 463	



Organisasjonsnr: 930 797 111
EIKELIJORDET LUNDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		105 752	
Sum fordringer		105 752	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		88 076	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 076	
Sum omløpsmidler		193 828	0
SUM EIENDELER		193 828	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		132 463	
Sum opptjent egenkapital		132 463	



Sum egenkapital	132 463	0
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	41 164	
Annen kortsiktig gjeld	20 202	
Sum kortsiktig gjeld	61 366	0
Sum gjeld	61 366	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	193 829	0



Organisasjonsnr: 930 797 111
EIKELIJORDET LUNDEN BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2445

Eikelijordet Lunden Bs



Velkommen til årsmøte i Eikeljordet Lunden Bs

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

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 17:00, Haugenveien 13 (Obos sitt kontor).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av vedlikeholdsfond
8. Endre farge på glas rekkverk på verandaen
9. Innglassing av en del av terassen.
10. Skjøtsel av uteareal inkl. takterrasser.
11. Tilføyning av vedtekter
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Eikeljordet Lunden Bs



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller på at Eirik Skarå fra Obos leder møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller på at Eirik Skarå fører protokoll. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000



Sak 7

Etablering av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vurderer at dagens nivå på felleskostnadene gir ikke rom til å spare opp likviditet til fremtidig vedlikehold. Hvis sameiet ikke har penger til å betale for vedlikehold må sameiet ta opp lån. Styret ønsker at det skal etableres et eget fond som er øremerket sparing til fremtidig vedlikehold.

Fordelen med å etablere et vedlikeholdsfond er at styret ha et vedtak fra årsmøte for å anvende pengene. Dette sikrer at styret ikke brukere disse pengene på annet enn det formålet årsmøte godkjenner. Styret er satt til å forvalte felleskapets verdier og sørge for at bygningsmassen er ivaretatt og i god stand.

Selv om sameiet er nytt og fortsatt har garanti fra utbygger er formålet med å starte tidlig slik at fondet får anledning til å vokse. Styret innstiller på at vi starter med kr. 150 i snitt per måned. Det er 39 seksjoner og det vil da hver måned avsettes ca. kr. 6000 til vedlikeholdsfondet. Dette beløpet kan justeres av styret på et senere tidspunkt om det er nødvendig.

Forslag til vedtak

Vedta etablering av vedlikeholdsfond

Vedlegg

2. vedlegg til vedlikeholdsfond.pdf

Sak 8

Endre farge på glas rekkverk på verandaen

Forslag fremmet av:

Marit Karlsrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å endre fargen på glassrekkverket til lys grått ol. Det er lettere for meg å se hvor glasset er når det er farget. Man kan sette på en film på glasset eller bytte glass.

Forslag til vedtak

De leilighetene som ønsker å endre farge på glassrekkverket må bytte til den fargen som er bestemt for Eikeljordet LundenBs



Sak 9

Innglassing av en del av terrassen.

Forslag fremmet av:

Freddy Høynes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at styret skal se på muligheten til å glasse inn en del av terrassen. Vi ønsker å glasse inn et hjørne av terrassen vår. Den innerste delen av terrassen som er rundt hjørnet egner seg godt til innglassing. Dette vil forlenge utesesongen betraktelig. Dette vil ikke se rart ut da gelenderet allerede er i glass.

Forslag til vedtak

Vi ønsker at saken diskuteres og at vi kan gå videre med det og eventuelt komme med et forslag.

Sak 10

Skjøtsel av uteareal inkl. takterrasser.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er innhentet tilbud for skjøtsel av uteanlegget. Det er tatt sikte på noe egeninnsats som vanning. Trimming og klipping utføres fra innleid personale på bakkeplan.

Takterrassene vil få vårdugnad av innleid, men vannes og «lukes» av beboere.

Alle trær vil få vannpose og påfylles av innleide.

Styret stipulerer at det vil koste i gjennomsnitt 450 kr per seksjon per måned. Endelig beløp avhenger av fordelingsnøkkel (størrelse på seksjon)

Skjøtsel av utearealet vil kreve en tilsvarende endring av felleskostnader. Styret håper presentere endelig tilbud på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Vedta endring av felleskostnader tilsvarende kostnad på arbeid.

Sak 11

Tilføyning av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endre vedtekter som foreslått i vedlegg. Endring er foreslått og kan leses på side 20.



Forslag til vedtak

Endre vedtekter som foreslått

Vedlegg

3. vedlegg til vedtekstendring.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnar Steen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sissel Breen
- Tor Malmø Karlsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Steen	Eikeljordet 27
Styremedlem	Sissel Breen	Eikeljordet 25
Styremedlem	Anne Lise Dahl Buffon	Eikeljordet 25
Styremedlem	Arne Johannessen	Eikeljordet 27
Styremedlem	Tor Malmo Karlsen	Eikeljordet 23

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo eller per e-post eikeljordetlunden@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utvalg/komiteer

Generelle opplysninger om Eikeljordet Lunden Bs

Sameiet består av 39 seksjoner.

Eikeljordet Lunden Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930797111, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

162

139

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Eikeljordet Lunden Bs har ingen

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 6 styremøter/ oppfølgingsmøter i perioden.

REGNSKAP / ØKONOMI

Noe uoversiktlig i perioden. Manglende innbetaling fra Obos BW på usolgte leiligheter. Feilfaktureringer fra leverandører.

OVERTAGELSER FRA BW TIL SAMEIET

Overtagelsesmøter med gjennomgang innvendige fellesarealer etter hvert som ferdiggjort. Garasje med tilhørende sluser og tekniske rom.

Trappeoppgang i hver av blokkene.

Takterrassene inklusive utluffing fra alle leilighetene samt sluk og luker.

Utearealer inkl. lyktestolper og lekeapparater

Det ble opprettet reklamasjoner på feil og mangler.

- Garasjeanlegget med tilhørende «sluser» fremstår ikke som forventet. Obos BW vasker og maler det meste av anlegget til våren.
- Utearealer er ikke ferdigstilt. Beplanting, forankring av lysstolper og sikkerhet lekeapparater, samt oppsetting av gjerder gjenstår. Ferdigstilles når været tillater det.

VARMEPROBLEMER I LEILIGHETENE

Det har vært avholdt flere møter i forbindelse med varme i leilighetene. Det er montert ny varmeveksler med større kapasitet. Dette er fortsatt ikke 100% tilfredsstillende.

- Nytt møte med VVS Comfort, leverandør av konvektor BW og styret er berammet til 3.4.2024.

ELBIL LADING

- Det er blitt innhentet tilbud og anlegget er nå operativt via Movel AS for de som har montert lader.
- Gjesteparkeringens ladere er operative via appen til Easypark.

UTEANLEGGET

- Det er innhentet tilbud for skjøtsel av uteanlegget. Det er tatt sikte på noe egeninnsats som vanning. Trimming og klipping utføres fra innleid personale på bakkeplan. Takterrassene vil få vårdugnad av innleid, men vannes og «lukes» av beboere. Alle trær vil få vannpose og påfylles av innleide.

HMS

- Møte med Norsk Brannvern. Mulighet for årlig kontroll av røykvarslere/ brannslukker. Rådgiving for brannøvelser og dokumentasjon. Pris pr. år ca. kr. 14000,-

HUSEIERNE

- Boligsameiet er blitt medlem hos Huseierne, for eventuelt fremtidig behov for bistand.

OBOSNØKKELE

- Det er montert Obos nøkkel på alle 3 hovedinngangsdører i sameiet. Det er mulig å få montert på flere dører – også på inngangsdørene til leilighetene.



Uklart om det er interesse for dette.

SOLSKJERMING

- Det er inngått rammeavtale med Markisemannen ang. solskjerming.
Kontakt Morten Flinder tlf. 97565612

GARASJEVEDTEKTER

- Det er utarbeidet forslag til garasjevedtekter for boligsameiet.

KOSTNADER

- Det har vært fokusert på kostnader som bl. annet strømsparing.
- Varmekabler ved innkjøring garasje er slått av
- Varme i oppganger er nedjustert
- Serviceavtaler inngått av Obos BW på vår vegne vil bli gjennomgått i 2024

OMRÅDET RUNDT BOLIGSAMEIET

- Veien ned er pr. dags dato privat tilhørende Obos. Når området ferdigstilles, vil den bli kommunal vei. Vårt ansvar er snøbrøyting og strøing mellom blokkene, nedkjøring til garasje og ved søppelstativene.
- BW vil ha ansvar for lekeplassene og fordeler kostnadene etter brøk av områdets planlagte utbygging. (ca. 200 boenheter)
- BW vil også ferdigstille snarveiene opp ved siden av blokk 23.
- Varmesentralen eies og drives av Eveny. Den skal innebygges i kommende Obos blokk. Inntil videre er den tett og sikret for vanninntrenging

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 132.463.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Det er ikke i budsjett for 2024 avsatt midler til vedlikehold. Styret utfører løpende vedlikehold ved behov.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Styret vil til høsten vurdere om felleskostnadene i sameiet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eikeljordet Lunden Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eikeljordet Lunden Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 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.

Ledelsens 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 internkontroll 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 sameiets 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>

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	12 av 24	Årsrapport 2023.pdf



Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

13 av 24

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Årsrapport 2023.pdf



EIKELJORDET LUNDEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 930 797 111, KUNDENR. 2445

RESULTATREGNSKAP fra stiftelsesdato 07.10.2022 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	381 302	0	1 037 000
Andre inntekter	3	97 284	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		478 586	0	1 037 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	4	-2 375	0	0
Forretningsførerhonorar		-59 063	0	0
Konsulenthonorar	5	-9 250	0	0
Drift og vedlikehold	6	-46 535	0	0
Forsikringer		-60 682	0	0
Energi/fyring		-50 858	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-17 250	0	0
Andre driftskostnader	7	-99 898	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-345 911	0	0
DRIFTSRESULTAT		132 675	0	1 037 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	308	0	0
Finanskostnader	9	-521	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-213	0	0
ÅRSRESULTAT		132 463	0	1 037 000

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 132 463

EIKELJORDET LUNDEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 930 797 111, KUNDENR. 2445

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		



Restanser på felleskostnader		76 350
Forskuddsbetalte kostnader		24 776
Andre kortsiktige fordringer	10	4 627
Driftskonto OBOS-banken		88 076
SUM OMLØPSMIDLER		193 828

SUM EIENDELER		193 828
----------------------	--	----------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		132 463
SUM EGENKAPITAL		132 463

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		3 951
Leverandørgjeld		41 164
Annen kortsiktig gjeld	11	16 251
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 365

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 828
---------------------------------	--	----------------

Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Nordre Follo, 10.03.2024
Styret i Eikeljordet Lunden Boligsameie

Gunnar Steen /s/ Sissel Breen /s/ Anne Lise Dahl Buffon /s/

Arne Johannessen /s/ Tor Malmo Karlsen /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	342 291
Parkeringsleie	36 493
Kabel-TV	2 518
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	381 302

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Startkapital	97 284
SUM ANDRE INNTEKTER	97 284

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 375.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
Andre konsulentonorarer	-6 500
SUM KONSULENTHONORAR	-9 250

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 365
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 806
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 844
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 520
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-46 535

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 034
Vaktmestertjenester	-30 855
Renhold ved firmaer	-44 754
Snørydding	-9 756
Andre fremmede tjenester	-1 970
Andre kontorkostnader	-7 578
Kontingenter	-242
Bank- og kortgebyr	-1 711
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 898

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	151
Andre renteinntekter	157
SUM FINANSINNTEKTER	308

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-521
SUM FINANSKOSTNADER	-521

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	4 627
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 627

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dobbeltfakturert faktura	-16 251
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 251



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8591375. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering



Seksjon	Beløp
1	164
2	107
3	178
4	164
5	107
6	178
7	164
8	107
9	178
10	164
11	107
12	178
13	157
14	194
15	164
16	107
17	178
18	164
19	107
20	178
21	164
22	107
23	178
24	164
25	107
26	178
27	157
28	194
29	164
30	107
31	183
32	164
33	107
34	183
35	164
36	107
37	183
38	159
39	198
	6013



Vedtekter for garasjeanlegget i Eikeljordet Lunden Bs.

Alle beboere plikter å sette seg inn og etterleve disse ordensreglene.

1. Kjøring i garasjeanlegg.

All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler.

Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet. Fører skal påse at garasjeport går ned etter passering, slik at fremmede ikke kommer inn.

Garasjeporten skal holdes stengt og døren ved garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst. Alle må bidra til å påse at uvedkommende ikke tar seg inn i garasje- og bod-anlegget. Alle dører med montert lås, skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot adgang for uvedkommende.

2. Parkering i garasjeanlegg.

Parkering skal gjøres innenfor oppmerkede plasser. Med mindre beboere med naboparkeringer blir enige om felles parkering mønster skal biler parkeres i midten av oppmerket felt.

Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser til annet enn korte opphold med mindre annet er avtalt med styret.

Beboere har ikke anledning til å benytte andre P- plasser enn de som følger med boenheten. Ledige plasser skal ikke benyttes uten avtale med styret.

3. Bytte av parkeringsplass.

Bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret. Ønske om bytte fremlegges skriftlig til styret.

4. Leie av parkering i garasjeanlegg.

Beboere med eierseksjon i Eikeljordet Lunden Bs har anledning til å leie parkering av andre beboere. Partene står fritt til å avtale leiesum. Det er ikke tillatt for beboere å leie ut parkering til personer/firma uten eier andel i Eikeljordet Lunden Bs uten styrets samtykke. All utleie av parkering skal meldes skriftlig til styret.

5. Oppbevaring i garasjeanlegg.

Garasjeanlegget er oppført og beregnet for parkering av biler/motorsykler/mopeder/henger på anviste plasser. I garasje taket ligger ledninger og rør for føring av vann og elkraft til leilighetene.



Tak boks kan tillates opphengt i taket og skal godkjennes av styret på forhånd.

Det er ekstremt viktig å hindre at brann oppstår og brer seg i garasjen. Det er derfor ikke tillatt å benytte garasjelegget til oppbevaring av brannfarlig materiale, her under papir/papiravfall, møbler og lignende. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker som bensin, diesel, gass etc.

Ved avtalt garasjevask skal bil og andre gjenstander fjernes senest dagen før.

Det tillates oppbevaring av inntil 4 dekk som tilhører hver enkelt bil hvis det er plass.

Eikeljordet Lunden Bs er ikke ansvarlig for påført skade eller tyveri av kjøretøy og materiell som oppbevares i garasjelegget.

6. Tilgang for gjester i garasjelegget

Ukjente personer som ber om tilgang til garasjen skal henvises til utendørs parkering. Gjester skal henvises til gjesteparkering i slusa inn til garasjeport eller til gjesteparkering ved OBOS brakkene. Beboerne er ansvarlig for at gjester overholder bestemmelser for gjesteparkering. Gjester med opphold utover 1 døgn skal benytte gjesteparkering ved OBOS brakkene.

6. Åpning av garasjeporter skjer med telefon eller manuelt med nøkkel.

Det vil alltid være en mulighet til å åpne garasjeportene med nøkkel.

7. Bruk av strøm i garasjelegget.

Bruk av strøm fra stikkontakter til innvendig støvsuging i biler m.m. dekkes av sameiet.

Det er forbudt med lading av elbil og opplad bar hybrid bil i vanlige stikkontakter. Biler skal kun lades med fastmonterte ladere tilknyttet sameiets infrastruktur. Betaling for strømforbruk på disse laderne blir belastet den enkelte bruker via Movel

Mekanisk arbeid og vasking av kjøretøy i garasjelegget.

I garasjelegget er det ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid som kan medføre risiko for søl av olje, bensin, bremsevæske eller på annen måte søle til garasjelegget. Det er heller ikke tillatt å vaske kjøretøy i garasjelegget grunnet manglende oljeutskiller.

8. Røyking i garasjelegget.

Det er et absolutt røykeforbud i garasjelegget.

9. Renhold/søppel.

Det henstilles til beboerne å ikke kaste fra seg søppel i garasjelegget.

11. Økonomisk ansvar.

Beboere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres garasjelegget. Ved uhell skal beboer melde dette til styret omgående.

12. Felles sykkel bod, smørebod.



Det er den enkelte beboer sitt ansvar som benytter sykkel bod/smørebod at dette området til en vær tid er ryddig og i orden. Skade på felles verktøy/utstyr meldes styret.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 2445 Selskapsnavn: Eikeljordet Lunden Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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