



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 982 031  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 744 202	2 658 910
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 744 202</b>	<b>2 658 910</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		2 227 386	2 205 678
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 324 371</b>	<b>2 302 663</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>419 831</b>	<b>356 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 488	12 996
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 488</b>	<b>12 996</b>
Annen finanskostnad		104 542	90 772
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 542</b>	<b>90 772</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-86 054</b>	<b>-77 776</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>333 777</b>	<b>278 471</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>333 777</b>	<b>278 471</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>333 777</b>	<b>278 471</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>333 777</b>	<b>278 471</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		333 777	278 471
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>333 777</b>	<b>278 471</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 850	23 532
Sum varige driftsmidler		21 850	23 532
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 850	23 532
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 922	-42 667
Andre fordringer		135 682	47 349
Sum fordringer		140 604	4 682
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 122 053	1 278 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 122 053	1 278 872
Sum omløpsmidler		1 262 657	1 283 554
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 284 508</b>	<b>1 307 086</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 063 442	1 397 219
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 063 442</b>	<b>-1 397 219</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 063 442</b>	<b>-1 397 219</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 096 072	2 414 138
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 096 072</b>	<b>2 414 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 096 072</b>	<b>2 414 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		684	490
Leverandørgjeld		95 162	95 739
Annen kortsiktig gjeld		156 032	193 939
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>251 878</b>	<b>290 168</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 347 950</b>	<b>2 704 306</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 284 508</b>	<b>1 307 086</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467709

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 982 031  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 985 982 031  
EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 744 202	2 658 910
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 744 202</b>	<b>2 658 910</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		2 227 386	2 205 678
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 324 371</b>	<b>2 302 663</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>419 831</b>	<b>356 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 488	12 996
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 488</b>	<b>12 996</b>
Annen finanskostnad		104 542	90 772
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 542</b>	<b>90 772</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-86 054</b>	<b>-77 776</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>333 777</b>	<b>278 471</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>333 777</b>	<b>278 471</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>333 777</b>	<b>278 471</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>333 777</b>	<b>278 471</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		333 777	278 471
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>333 777</b>	<b>278 471</b>



Organisasjonsnr: 985 982 031  
EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		21 850	23 532
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 850	23 532
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 922	-42 667
Andre fordringer		135 682	47 349
Sum fordringer		140 604	4 682
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 122 053	1 278 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 122 053	1 278 872
Sum omløpsmidler		1 262 657	1 283 554
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 284 508</b>	<b>1 307 086</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	1 063 442	1 397 219
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 063 442</b>	<b>-1 397 219</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 063 442</b>	<b>-1 397 219</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 096 072	2 414 138
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 096 072</b>	<b>2 414 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 096 072</b>	<b>2 414 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	684	490
Leverandørgjeld	95 162	95 739
Annen kortsiktig gjeld	156 032	193 939
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>251 878</b>	<b>290 168</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 347 950</b>	<b>2 704 306</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 284 508</b>	<b>1 307 086</b>



Organisasjonsnr: 985 982 031  
EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

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 2023

5413 Lunden 38-40 Sameie





## Til seksjonseierne i Lunden 38-40 Sameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 23. mars 2023 kl. 18.00 på Thon Hotell Linne, møterom Linderud.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lunden 38-40 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Lunden 38-40 Sameie**  
avholdes torsdag 23. mars 2023 kl. 18.00 på Thon Hotell Linne, møterom Linderud

---

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Elbillading i garasjen-forslag fra styret
- B) Felles rehabilitering av rør/baderom-forslag fra eier

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 13.03.2023  
Styret i Lunden 38-40 Sameie

Sølvi Bennett Moen/s/      Shankirthan Ramachandaran/s/      Magnus Hauge Varhaug/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Sølvi Bennett Moen	2022-2023
Styremedlem	Shankirthan Ramachandaran	2021-2023
Styremedlem	Magnus Hauge Varhaug	2022-2024
Varamedlem	Iram Ansari	2022-2023

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på [lunden38-40@styrerommet.no](mailto:lunden38-40@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88781219. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

#### Generelle opplysninger om Lunden 38-40 Sameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Lunden 38-40 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985982031, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

88        444

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



Lunden 38-40 Sameie har ingen ansatte.

## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

## **Styrets arbeid fra mars 2022 til mars 2023**

Det er gjennomført 7 styremøter i perioden. Årsmøtet ble avholdt digitalt på Vibbo fra 22. mars til 25. mars 2022 og Sølvi Bennett Moen ble gjenvalgt til styreleder.

### **Dugnader:**

Det ble arrangert dugnad 4. mai. Vi malte plantekassen, vasket og plukket søppel som vanlig, men den største jobben var oppryddingen i sykkelbodene. Alle defekte og ubrukte sykler ble gitt til resirkulering via firmaet Re:Sykkel.

### **Utført vedlikehold:**

Alle de utvendige trappene har fått nye antisklislister.

### **Planlagt vedlikehold:**

Vi vil endelig få utbedret den ødelagt veggen i nederste etasje, ved heisen, i tillegg til en konstruksjonsfeil ved inngangen til heisen i 1. etasje som fører til lekkasjen ned til den ødelagte veggen. I tillegg må vi se på innsig av vann fra balkonger og ned til etasjene under etter flere forsikringssaker om dette i det siste.

### **HMS:**

Norsk Brannvern gjennomførte den årlige dør-til-dør runden i oktober og hadde en del tilbakemeldinger til flere av beboerne. Det ble kjøpt inn brannslukningsapparater og varslere til beboere.

Skadedyrfirmaet Pelias rapporterer få funn av rotter i fellene.

### **Vellet:**

Styret har vært representert i Lunden Hageby Vel i hele perioden. De største sakene i perioden har vært prosjektering og valg av leverandør for nedgravd avfall. Det har vært brann i ett av søppelskurene to ganger i løpet av året – noe som bare gjør det tydeligere at nedgravd avfall er en lur investering.

Bommen inn til indre område har blitt fjernet, og erstattet med en kameraløsning og mulighet for betaling via appen UNUM, som også kan benyttes til å registrere gjesteparkering.

### **Annet:**

Vi hadde et innbrudd med hærverk i garasjen i mars – saken ble fulgt opp av styret og politianmeldt, men henlagt.

Vi besluttet å øke felleskostnadene med 10% i henhold til kpi og kostnader for kabel-TV ble økt med 3,5% fra 1. januar.



Klager fra beboere har blitt behandlet fortløpende.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### 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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 010 779.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 419 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lunden 38-40 Sameie.

### Lån

Lunden 38-40 Sameie har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Lunden 38-40

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Lunden 38-40.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### 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 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 avviklet.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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)

Penneo Dokumentnøkkel: CMM02-QCPE6-71318-1JP8X-DJHV0-BKSOD



## EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40 ORG.NR. 985 982 031, KUNDENR. 5413

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 329 764	2 658 910	2 740 000	2 981 453
Andre inntekter	3	414 438	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 744 202</b>	<b>2 658 910</b>	<b>2 740 000</b>	<b>2 981 453</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 184	-9 150	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-98 440	-95 665	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-11 903	-6 503	-8 000	-10 000
Kontingenter		-800	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-335 280	-400 187	-442 000	-419 000
Forsikringer		-141 118	-119 260	-127 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-201 861	-189 583	-198 000	-235 000
Kostnader sameie	17	-275 230	-289 859	-295 000	-274 000
Energi/fyring	10	-817 173	-775 837	-745 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-250 957	-243 565	-251 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-86 440	-76 069	-92 000	-94 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 324 371</b>	<b>-2 302 663</b>	<b>-2 364 000</b>	<b>-2 558 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>419 831</b>	<b>356 247</b>	<b>376 000</b>	<b>423 453</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 488	12 996	0	0
Finanskostnader	13	-104 542	-90 772	-84 000	-112 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-86 054</b>	<b>-77 776</b>	<b>-84 000</b>	<b>-112 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>333 777</b>	<b>278 471</b>	<b>292 000</b>	<b>311 453</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		333 777	278 471		



## EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40 BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	21 850	23 532
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 850</b>	<b>23 532</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	43 409
Kundefordringer		4 922	-42 667
Forskuddsbetalte kostnader		135 682	3 940
Driftskonto OBOS-banken		692 883	853 265
Sparekonto OBOS-banken		429 170	425 607
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 262 657</b>	<b>1 283 554</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 284 508</b>	<b>1 307 086</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 063 442	-1 397 219
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 063 442</b>	<b>-1 397 219</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 096 072	2 414 138
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 096 072</b>	<b>2 414 138</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 168	43 409
Leverandørgjeld		95 162	95 739
Påløpte renter		684	490
Annen kortsiktig gjeld	16	136 864	150 530
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>251 878</b>	<b>290 168</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 284 508</b>	<b>1 307 086</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	651 776	38 620

Oslo, 13.03.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Lunden 38-40

Sølvi Bennett Moen/s/

Shankirthan Ramachandaran/s/ Magnus Hauge Varhaug/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 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	2 060 764
Felleskostnader fast eiendom, TV/internet	251 400
Felleskostnader fast eiendom, garasje	17 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 329 764</b>

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

Andre inntekter, felleskostnader til lån/renter	414 438
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>414 438</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 85 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 184.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -11 903

**SUM KONSULENTHONORAR -11 903**

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

Drift/vedlikehold bygninger -197 116

Drift/vedlikehold VVS -20 263

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -636

Drift/vedlikehold heisanlegg -46 742

Drift/vedlikehold brannsikring -47 394

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -19 182

Kostnader dugnader -3 948

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -335 280**

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

Vann- og avløpsavgift -201 861

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -201 861**

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

Elektrisk energi -130 553

Fjernvarme -686 620

**SUM ENERGI / FYRING -817 173**

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll -9 342

Vaktmestertjenester -34 712

Renhold ved firmaer -34 502

Andre fremmede tjenester -1 362

Trykksaker -604

Andre kostnader tillitsvalgte -2 500

Andre kontorkostnader 71

Porto -400



Bank- og kortgebyr	-3 089
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-86 440</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 237
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 563
Renter av før sent innbetalte felleskostnader	221
Andre renteinntekter	13 467
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 488</b>

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

Pantegjeldsrenter	-104 542
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-104 542</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-3 410 000
Nedbetalt tidligere	995 862
Nedbetalt i år	318 066
	-2 096 072
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 096 072</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-136 864
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-136 864</b>

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1/29 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 651.776,-. 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 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.



## Innkommne forslag

### A) Elbillading i garasjen

#### Forslagsstiller: styret

**Saksinformasjon:** - vedlegg til saken er bakerst i innkallingen

Ifølge borettslagsloven paragraf 5-11a og eierseksjonsloven paragraf 25a har alle beboere, per 1. januar 2023, rett til å få satt opp lader for elbil eller hybridbil på sin parkeringsplass. Styret har fått flere henvendelser om dette, og anser det som riktig tidspunkt å installere dette nå. Styret har innhentet to tilbud fra to ulike aktører og legger frem begge for årsmøtet. Det skal stemmes over hvilket tilbud vi skal gå for. Når det gjelder finansiering, vil styret søke støtte fra Oslo kommune, som kan dekke 20% av kostnadene ved installering. Resten av utgiften kan finansieres ved bruk av egenkapital, slik at vi ikke må ta opp lån og/eller sette opp felleskostnadene. De som allerede har satt opp ladeboks, vil få en kompensasjon ved at sameiet dekker halvparten av den nye ladeboksen. Tilbudet fra ladeoperatøren Movel (også vedlagt) som gjelder fakturering av strømforbruk og support kan fint kombineres med begge tilbudene - her har vi også fått noe rabatt gjennom OBOS.

Tilbud A: Oslo elektriske leverer installering av infrastruktur til kr. 189.586,87 eks. mva. Ladeboks fra Eeasy som bestilles når arbeidet utføres koster 7.429,80 eks. mva. per stk.

Tilbud B: Hako elektro leverer installering av infrastruktur til kr. 233 720 eks. mva. Ladeboks fra Zaptec koster 16 800,- inkl. mva. per stk.

#### Styrets innstilling:

Styret anbefaler tilbud A. Det er billigere, både for installering og per ladeboks. Oslo Elektriske kjenner sameiet da vi har brukt dem som leverandør i flere år, og anlegget de setter opp kan kombineres med ulike ladeoperatører som lett kan byttes hvis vi ikke er fornøyde med dem. Oslo Elektriske har i tillegg jobbet med Movel og kjenner deres faktureringssystem, og de har satt opp lignende infrastruktur i nabolaget vårt.

#### Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å inngå avtale med Oslo Elektriske for installasjon av infrastruktur elbil. Tiltaket finansieres ved oppsparte midler. Ladeboks dekkes av den enkelte eier. Strøm avregnes etter faktisk forbruk og fakturering dekkes av den enkelte. De som allerede har satt opp ladeboks, vil få en kompensasjon ved at sameiet dekker halvparten av den nye ladeboksen.



## **B) Felles rehabilitering av baderom med rørbytte**

### **Saksinformasjon:**

Baderommene er i utgangspunktet seksjonseiers ansvar. I enkelte tilfeller vedtar sameier og borettslag en felles rehabilitering av baderom som følge av at rørene i sameiet må byttes. Styret ønsker å undersøke med årsmøtet hvorvidt det er interesse for at styret skal gå videre med å få vurdert tilstanden til rørene, tross for at normal levetid for rør normalt er betydelig lenger enn 20 år.

### **Forslag til vedtak:**

Styret innhenter informasjon om tilstanden på rørene i baderommene, og hvis det er behov for utskifting, legges det frem som ny sak for årsmøtet i 2024.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2018 Maling av fasade  
2016 - 2017 Utbedring av råteskader.

Utskifting av råttet bordkledning,  
boddører på balkonger og terrasser.  
Montering av takrenner under balkonger  
og svalganger.

2007 - 2007 Utbedring av vei til  
parkeringsplass.

Etasje og innbygging av nedgang fra 1.  
etasje til garasje ble ferdigstilt i 2007.



## OSLO ELEKTRISKE

Oslo Elektriske AS  
Ole Deviks vei 44  
0668 OSLO

### Sameiet Lunden 28 v/Sameiet Lunden 28

Tilbudsnummer: 20230216-1  
Også sendt på e-post: lunden3840@yahoo.no

## Tilbud på utførelse av arbeid

Vi viser til våre samtaler/befaring og vil kunne påta oss arbeider som er beskrevet i vedlagte beskrivelse datert 16.02.2023.

Arbeid utover det som er beskrevet utføres som tillegg.

Tilbudet er basert på Proff uten NS-kontrakt

Tekst	Pris
Rigg og drift	12.000,00
Basisinstallasjoner for elkraft	177.586,87
Ferdigmontert ladestasjon pr stk. (mens vi arbeider på stedet)	0,00
<b>Lunden 28, total</b>	<b>189.586,87</b>

Vi kan levere arbeidet som er beskrevet for kr. 189.586,87 eks. mva.

I den grad det bestilles tillegg eller endringer vil de medføre tillegg i prisen. Vi beregner oss en timesats for tilleggsarbeider på:

Lærling	550
Montør	750
Prosjektleder	1200

Vi vil fremsende timelister for ekstraarbeider hver uke med 14 dagers frist til å komme med eventuelle innsigelser iht. prosedyrene i Norsk Standard. Reisetid faktureres, men timene er inklusive administrasjon, risiko og fortjeneste.

Vår pris er basert på følgende:



OSLO  
ELEKTRISKE

Tilbudsnummer: 20230216-1

- At det foreligger ordinær tilkomst og at arbeidet kan utføres rasjonelt innenfor ordinær arbeidstid. Ved manglende tilkomst vil det bli fakturert for urasjonell drift m.v.
- Det utarbeides fortrinnsvis en planlagt fremdriftsplan med tilkomst før oppstart.
- At det avtales oppstart og avslutning av arbeidene.
- At arbeidet faktureres A-konto etter fremdrift med 28 dagers betalingsfrist.
- At oppdragsgiver har ansvaret for alle offentlige tillatelser og eventuelle andre tillatelser.

Hvis det ikke er god 4G dekning i hele garasjen, anbefales det at det legges opp trådløst nett i hele garasjen.

Dette koster ca 500kr pr plass. Altså 29.000.- eks.mva. Sluttkunde må da stille med internett uttak i garasjen.

Infrastrukturen består av:

- Ferdigmontert bakplate på hver eneste plass. (billig ettermontering)
- Egen elbil fordeling, men mulighet for måler eller seriemåler hvis Elvia ikke tillater ekstra måler.
- Minst 2,2kW ved samtidighetsfaktor 1 på alle plasser.

Dersom vi skal påta oss ansvaret etter byggherreforskriftens §10 må det avtales som tillegg.

Vårt tilbud står ved lag i 30 dager fra tilbudets dato, men kan forlenges på forespørsel.

Sted/dato: OSLO, 16.02.2023

Fabian Westgaard Styrmo  
fws@oslo-elektriske.no



OSLO  
ELEKTRISKE

Tilbudsnummer: 20230216-1

## 20230216-1. Lunden 28

### Rigg og drift

Antall	Jobb	å Pris	Pris
1	Rigg og drift	12.000,00	12.000,00
	Rigg og drift, total (eks.mva)		12.000,00

### Basisinstallasjoner for elkraft

Antall	Jobb	å Pris	Pris
	Basisinstallasjoner for elkraft, generelt, total (eks.mva)		177.586,87
	Basisinstallasjoner for elkraft, total (eks.mva)		177.586,87

### Basisinstallasjoner for elkraft, generelt

Antall	Jobb	å Pris	Pris
58	Montasjeskinner (2,5m per)	383,80	22.260,40
25	Montasjeskinner tilførsler (2,5m per)	383,80	9.595,00
58	Kabel	761,30	44.155,40
50	Tilførselskabel (pr.m)	455,66	22.783,00
1	Sikringsskap	31.437,50	31.437,50
58	Easee ready	353,58	20.507,64
1	Tilførselskabel til nytt sikringsskap	11.247,93	11.247,93
1	Ny sikring i hovedtavle	15.600,00	15.600,00
	Basisinstallasjoner for elkraft, generelt, total (eks.mva)		177.586,87

### Ferdigmontert ladestasjon pr stk. (mens vi arbeider på stedet)

Antall	Jobb	å Pris	Pris
1	Ferdigmontert ladestasjon	7.429,80	7.429,80
	Ferdigmontert ladestasjon pr stk. (mens vi arbeider på stedet), total (eks.mva)		7.429,80



## Salgs- og leveringsbetingelser

Tilbudet gjelder for prisforespørsel fra kunden. Det tas forbehold om at grunnlaget som er sendt fra kunden gir fullstendige opplysninger for beregning av tilbudet.

1. Tilbudet gjelder i 14 dager fra dags dato. Etter dette tidspunktet er tilbudet ikke lenger bindende for elektroentreprenøren.
2. Tilbudet utgjør en uforpliktende prisantydning dersom ikke annet er avtalt særskilt.
3. Krav om skriftlighet er oppfylt ved sending av e-post.
4. Aksept av tilbudet medfører at samtlige vilkår i tilbudet blir akseptert av kunden.
5. Eventuelle forbehold fra kunden, må fremsettes skriftlig sammen med øvrig aksept av tilbudet. Elektroentreprenøren står fritt til å velge om forbehold skal aksepteres.
6. Elektroentreprenøren står fritt til å indeksregulere all priselementer i dette tilbudet. Indeksregulering skjer i så fall i henhold til NS 3405 pkt. 4.1, etter bestemmelsen om regulering av kontraktssum for bygg og anlegg på grunn av endringer i lønninger, priser, sosiale utgifter m. v., - totalindeksmetoden - med en kalendermåned som avregningsperiode. SSBs indekser «Elektrikerarbeid» og «Elektrikerarbeid, materialer» for enebolig av tre skal benyttes.
7. Alle priser i dette tilbudet er oppgitt uten tillegg av merverdiavgift dersom ikke annet fremgår eksplisitt av tilbudet.
8. Elektroentreprenøren beholder eiendomsretten til materiale og utstyr som er levert eller montert hos kunden frem til betaling har skjedd, jfr. panteloven § 3-17.
9. Før oppstart skal kunden gi elektroentreprenøren alle nødvendige opplysninger om forhold av betydning for arbeidet som skal utføres. Det påhviler kunden å klargjøre arbeidsplassen før oppstart, samt å gi elektroentreprenøren adgang. Arbeidene er forutsatt utført innenfor tidsrommet 07-15.30.
10. Elektroentreprenøren skal, i den grad det er nødvendig, foreta opprydding etter arbeidets utførelse, herunder fjerne emballasje og avfall, demontere opprigget utstyr og materiell, samt å feie/støvsuge dersom ikke annet er avtalt. Arbeide med opprydding faktureres etter medgått tid. Vask og rengjøring utover opprydding er kundens ansvar.
11. Materiell leveres med standard kvalitet dersom annet ikke er skriftlig avtalt.
12. Elektroentreprenøren kan foreta en kredittvurdering av kunden før arbeidet igangsettes, samt underveis i leveransen. Dersom kredittvurderingen viser at kunden ikke anses betalingsdyktig i forhold til tilbudet, og kunden ikke kan stille betryggende betalingsikkerhet, har elektroentreprenøren rett til å heve avtalen uten kostnad for elektroentreprenøren, og kreve betalt for utført arbeide og materiell.
13. Ved fakturering vil det gjelde en betalingsfrist på 10 dager og rett til å fakturere inntil hver 14. dag for medgått tid og materiell. Elektroentreprenøren kan alltid kreve betalt for all medgått tid og materiell, før gjennomføring av sluttkontroll i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12. Elektroentreprenøren kan velge å benytte seg av faktoring.
14. Ved kjøring til oppdragsstedet vil kjøretiden belastes med timesats gjeldende for arbeidet for øvrig. Det vil maks kunne belastes kjørelengde tilsvarende avstanden fra elektroentreprenørens forretningsadresse til oppdragsstedet.
15. Oppstartstidspunktet avtales mellom partene etter at kundens aksept av tilbudet foreligger.
16. Viser det seg behov for endrings- eller tilleggsarbeid, det vil si arbeid som ikke omfattes av opprinnelig tilbud, skal kunden meddele bestillinger av dette skriftlig til elektroentreprenøren. Sistnevnte skal deretter oppgi pris og fremdriftskonsekvens til kunden som deretter skal sende skriftlig bestilling av arbeidet, dersom tilbudet på tilleggsarbeidet aksepteres. Dersom kunden ikke overholder skriftlighetskravet, skal elektroentreprenøren likevel ha vederlag for arbeidet på betingelsene i tilbudet. Elektroentreprenøren har krav på vederlag for endrings- og tilleggsarbeid basert på medgått tid og materiell, samt timepriser som fremgår av tilbudet, med tillegg av evt. prisstigning. For materiell, som ikke er angitt i tilbudet, kan elektroentreprenøren legge til et påslag som er sedvanlig for elektrobransjen.
17. Elektroentreprenørens arbeidstid til prosjektering, fra- og tilkobling eller lignende arbeider fra netteier,



- kommunikasjon med eksterne leverandører, meldinger til plan og bygg m.v., dekkes i sin helhet av kunden. Kunden skal, dersom det er mulig, betale eksterne leverandører selv. Elektroentreprenørens utlegg i forbindelse med ovennevnte dekkes av kunden med et tillegg av administrasjonspåslag på 15 %.
18. Kunden er ansvarlig for alle utgifter i forbindelse med behov for forsterkning av regional- og transmisijsnett (anleggsbidrag).
  19. Elektroentreprenøren er ikke ansvarlig for forsinkelser som skyldes behov for forsterking av eksterne nett.
  20. Kunden erkjenner at elektroentreprenørens materialpriser ikke er sammenlignbare med priser som kunden kan oppnå ved egenkjøp av materialer. Bakgrunnen for dette er elektroentreprenørens reklamasjonsansvar som kan medføre betydelig bruk av tid ved feil på material. I slike tilfeller må elektroentreprenøren dekke reise- og arbeidstid i forbindelse med henting av nytt materiell, de- og remontering, samt reklamasjon overfor leverandøren. Dersom materiell kjøpes av kunde fra butikk vil ikke butikken ha samme ansvaret og kan derfor, i noen tilfeller, tilby bedre priser.
  21. Dersom elektrikerer ønsker å benytte et avtaleformular for oppdraget, må dette sendes sammen med tilbudet og kunden må bli bedt om å akseptere vilkårene i avtalen samtidig med aksepten av tilbudet.
  22. Elektroentreprenøren tar forbehold om at partene blir enige om hvilken avtalestandard som skal benyttes for oppdraget.
  23. For øvrig forutsettes følgende dersom ikke annet er avtalt:
    - a. Eksisterende jording i bygget kan benyttes
    - b. At det er plass til vern og annet utstyr i tavler og skap
    - c. At eksisterende sikringer eller hovedsikringer har kapasitet til å dekke økning i effektbehov
    - d. At eksisterende føringsveier og røranlegg kan benyttes og at rør ikke er tette
    - e. At alle skjulte koblingspunkter er synlige (ikke skjult av fliser, skap, nedforet himling etc.)
    - f. Det gjøres oppmerksom på at nye automatsikringer løser ut på den fastsatte belastningsgrense. Gamle skrusikringer kunne i enkelte tilfeller tåle en overlast på inntil 30-40% før de løste ut.
    - g. Kostnader til høydeassistanse, lift etc. er ikke medtatt i våre tilbud
    - h. Feilsøking på forbigående jordfeil, som følge av at jordfeilbryter/vern, løser ut. Er ikke medtatt i vårt tilbud.
  24. Alle ovennevnte vilkår anses akseptert hvis ikke annet blir avtalt før arbeidene startes



Eierseksjonssameiet Lunden 38-40  
Att: Magnus  
[Magnus83@live.no](mailto:Magnus83@live.no)

11.03.2023

Tilbudsreferanse: 23031 /ak

### **Tilbud – Ladeinfrastruktur Lunden 38-40 i Garasje**

Henviser til befaring på stedet.

#### **El arbeidene kan tilbys for**

	Kr	<b>233 720</b>	eks. mva.
25 % mva.	"	<b>58 430</b>	
	Kr	<b><u>292 150</u></b>	inkl. mva.

#### **Inngår i tilbudet:**

- Ladeinfrastruktur for 50 plasser
- Ny avgang i hovedtavle
- Ny tavle for ladeanlegget
- Lastbalansering mot inntaket

Hako Elektro har både kompetanse og kapasitet til å påta seg oppdraget.

Det er forutsatt normal rasjonell fremdrift på dagtid, ikke overtid og skiftarbeid.

Hako Elektro er medlem i Startbank og er godkjent som opplæringsbedrift i Oslo Kommune

Vi har følgende godkjenninger som er nødvendige for å gjennomføre dette prosjektet.

- DSB godkjenning.
- Ena autorisasjon
- Sentral godkjenning for brannvarsling og nødlys.

Besøksadresse: Ensjøveien 12 D, 0655 Oslo – [post@hako-elektro.no](mailto:post@hako-elektro.no) – [www.hako-elektro.no](http://www.hako-elektro.no)



**Om anlegget:**

Det legges opp flatkabel i tak i bakre del av parkeringsplassen, hvor det ikke er behov for å lage gjennomføringer i betongvegger mellom parkeringsplasser.

Anlegget deles opp i 4 avganger, hvor hver side av garasjen har sin egen.

Det monteres ny effektbryter på målerplassen over hovedbryteren i hoved tavlen. Dette er eneste plass.

Det monteres ny tavle på kortveggen under eksisterende skap på veggen. Skapet er 120cm høyt, og stikker 25 cm ut fra vegg. Bredden er 75cm.

I tavlen er det 4 avganger på 63A pr stk, samt kommunikasjon med ladestasjoner.

I hoved tavlen monteres det lastbalansering mot inntaket.

**Presisering:**

Det er valgt ladesystem fra norske Zaptec i dette tilbudet.

Ladestasjon er ikke inkludert i prisen. Dette kommer ved siden av.

Pris forladestasjon:

16 800,- inkl. mva.

Denne inkluderer ladestasjon, avgang fra flatkabel og kabel frem til ladestasjon. Pris er gyldig for montering samtidig med infrastruktur. Pris i ettertid vil med dagens prisnivå være 18 700,-. Denne vil være utsatt for prisendringen som har vært frem til bestillingspunktet.

De må monteres lastbalansering mot inntaket i bygget. Dette fordi inntaket i dag på 320A gir ca. maks 5500W tilgjengelig samtidig til hver av de 40 leilighetene. Det er da ikke innberegnet forbrukt i fellesanlegget med lys, heiser, ventilasjon og eventuelle varmekabler.

Til ladeanlegget er det beregnet 160A avgang, som gir ca. 2,2kW tilgjengelig til hver bil.

Minimumskravet fra NEK400:2022 er 1,5kW til hver bil.

Lastbalanseringen ser hvor mye som benyttes i resten av bygget, og lar elbilene benytte strømmen som er til overs.

Vi kan søke om økning av inntaket opptil 400A, da det er maks dagens effektbryter kan gi, men etter info mottatt på befaring så hørtes det ikke ut som det var noe tilgjengelig kapasitet. Dette får vi enkelt svare på når vi søker om måler til ladeanlegget. Normalt ikke noe kost med å skru opp kapasiteten, hvis det er ledig kapasitet på trafo.

Det er allerede i dag montert en del ladestasjoner til plassene, hentet fra beboernes egne strømmålere. Lastbalanseringen vil ta høyde for når disse benyttes. De som allerede står montert i dag vil da bli prioritert foran de som er koblet på det nye anlegget. Det vil si hvis det er høyt forbruk i leilighetene, samtidig som mange lader på de gamle laderne, så vil det fort bli lite strøm igjen til de resterende bilene.



Det vil i praksis ikke være noe problem å beholde dagens ladere, men det vil kunne oppfattes urettferdig for de som ikke var tidlig ute, da de ikke vil kunne få strøm før andre er ferdig. Med alle på samme system, så vil systemet benytte en kø ordning slik at alle får ladet hvis det er lite kapasitet.

Siden ladestasjonene må kunne snakke sammen for å delestrøm, vil det kun være mulig å benytte Zaptec Pro ladere på dette anlegget.

Det blir montert dedikert tavle. På befaring så var det ikke sett at det er nok ledig plass i hoved tavlen til alt som trengs. Vi kan ta en kontroll av dette før bestilling av tavle, slik at vi vet om vi kan få dette inn. Det vil da kunne senke prisen med ca. 10 000,-

Det ble nevnt på befaring at det er wifi i garasjen i dag. Ladestasjonene har gratis 4G, men kan også benytte Wifi eller kommunikasjon over strømkabelen. Vi har priset inn det siste, da vi har erfaring at i enkelte garasjer så kan det enkelte steder være litt for svak 4G dekning. Og vi har også erfart at tilkobling via Wifi kan være ustabil på grunn av wifi nett i omliggende leiligheter, refleksjoner fra biler, ventilasjonskanaler og armering i betong. Hvis det skulle være ett ønske å teste ut om det går med 4G og wifi, så kan kommunikasjon over strømkabelen etter monteres. Det vil i ettertid ha en høyere kost, men i tilbudet så kan det trekkes fra 30 000,- inkl. mva.

Det er behov for at bilene er flyttet fra parkeringsplassene når infrastrukturen blir montert.

Bygningsmessige arbeider som forutsettes stilt til disposisjon.

- Spise og skifterom, samt låsbart lager.

Vi har 5 års garanti på alle arbeider.

Det kan søkes Oslo Kommune om støtte:

<https://klimatilskudd.no/ladeinfrastruktur-til-borettslag-og-sameier>

Støtten ettergis fra Oslo Kommune, og trekkes ikke ut fra faktureringen til Hako Elektro

**Betalingsbetingelser:**

Det faktureres som følger;

- 30% ved oppstart
- Ladestasjoner bestilt med infrastruktur faktureres til Sameiet/borettslaget

Forfall netto 14 dager

Til- fra- koblings-avgifter, eventuelle tilknytningsavgifter, målerkostnader oa er ikke med i tilbudet.  
Det forutsettes at det stilles en parkeringsplass til disposisjon

Uten ytterligere avtale er vårt tilbud gyldig 30 dager.

Vi håper tilbudet er av interesse, og hvis ytterligere opplysninger er ønskelig, står vi selvfølgelig til tjeneste med dette.

Med vennlig hilsen

Anders Kristiansen  
HAKO ELEKTRO A/S

Vedlegg: Tilbud fra Movel på faktureringstjenester



## Eierseksjonssameiet Lunden 38-40

Att: Sølvi Bennett Moen

Oslo, 03.03.2023

### Tilbud - fakturering/support av ladeanlegg

Viser til hyggelig befaring sammen med Magnus fra boligsameiet og tilbyr her fakturering og support av ladeanlegget i Eierseksjonssameiet Lunden 38-40. Sammen med dette tilbudet oversender Hako Elektro tilbud på infrastruktur og ladebokser.

#### Priser

Abonnenter med aktivt kundeforhold til Movel betaler kr 44,- per måned inkludert mva. for Movel sin tjeneste, i tillegg kommer forbruket av strøm.

Dette er en rabattert pris pga. OBOS tilknytning. Ordinær pris er 59,-.

Ladebokser som ikke er aktivert, betaler ikke for Movel sine tjenester.

Oppstartspris pr. kunde i nye anlegg vi overtar i bulk er 105,- og faktureres abonnenten på første faktura.

Når Movel eier strømabonnementet er **strømprisen Nord Pools spotpris + 0,- øre i påslag.**

Når vi leverer strømmen til anlegget, vil boligselskapet bli fakturert et fast beløp på 90,- kroner pr. mnd. pr. målepunkt anlegget er koblet opp mot.

#### Movel sin tjeneste innebærer

- Administrasjon
  - Håndtere fakturering av brukere for forbruk av strøm uten påslag.
  - Minimere arbeidet for styret.
- Strømstøtteordningen
  - Automatisk utregning av strømstøtten og trekker dette uavkortet og automatisk fra fakturaen til våre brukere.
- Førstelinje support
  - Lokalisere feil og sette sluttkunden i kontakt med riktig organ.
- Min Side
  - Informasjon om forbruk for år, måned og den enkelte ladesesjon.
- Tilgangskontroll
  - Aktivering av ladebrikke (valgfritt) på nye og eksisterende ladestasjoner om ønskelig.

• Movel AS • Tordenskioldsgate 2 • N-0160 Oslo • [www.movel.no](http://www.movel.no) •  
• Organisasjonsnummer 917 977 798 MVA •



Hvorfor ønsker Movel å eie strøm abonnementet

Når Movel er ansvarlig for strømabonnementet til ladeanlegget, er gevinsten:

- Abonnenter får fordel av Movels innkjøpspris på strøm, spotpris + 0,- øre
- Styret slipper å beslutte strømprisen ladeoperatør skal fakturere abonnentene
- Styret slipper å komme i situasjoner der strømprisen må korrigeres
- Det er ikke behov for å sende strøm-penger frem og tilbake mellom boligselskapet og Movel, noe som utløser kostnader og arbeid for begge parter
- Movel tar ansvar for at strømstøtten regnes ut automatisk og kommer sluttbruker uavkortet til gode

Nye el-tariffer og hvordan disse påvirker ladeanleggene

Som varslet fra nettselskapene ble det fra og med 1. juli 2022 innført ny modell for nettleie. Den nye nettleien består som før av to komponenter kapasitetsleddet/fastleddet og energileddet.

Frem til endringen har fastleddet vært konstant, nå blir fastleddet trinnvis. Størrelsen på fastleddet bestemmes av når det ble brukt mest strøm siste måned. De ulike nettselskapene har samme modell, men ulike priser. Du finner mer informasjon på hjemmesiden til ditt nettselskap.

Energileddet er den variable delen av nettleie og avregnes etter strømforbruk i kilowattimer, kWh. Frem til endringen har denne vært fast gjennom døgnet. Nå vil energileddet i de fleste nettområdene få ett nivå på dagen i perioden 06:00 - 22:00 og et lavere nivå på natten i perioden 22:00 - 06:00.

Movel kan tilby seg å optimalisere det enkelte boligselskaps ladeanlegg utfra beboernes betalingsvilje og behov. Be gjerne om tilbud på dette.

Alternativ om Movel ikke eier strømabonnementet til ladeanlegget

Tjenesten er den samme som beskrevet over, med unntak av faktureringsmodellen. Her må styret bestemme kWh prisen som Movel skal fakturere brukeren. Movel vil fremdeles lese av og vite hvor mye strøm den enkelte har benyttet. Prisen på våre tjenester blir den samme.

Movel overfører de innsamlede pengene til boligselskapet kostnadsfritt 1 gang pr. år, eller så ofte boligselskapet ønsker for en kostnad på 490,- pr. gang.



#### Oppsigelsestid

Oppsigelsestid for avtale mellom Movel og boligselskapet er 3 måneder. Oppsigelsestiden mellom ladekunde (beboer) og Movel er null dager.

#### Oppsummert

Movel AS tilbyr fakturering og support av ladeanlegget.

Abonnenter med aktivt kundeforhold til Movel blir fakturert kr 44,- per måned inkl. mva. + strømmen de faktisk forbruker med 0,- øre påslag.

Ladebokser som ikke er aktivert, betaler ikke for Movel sine faktureringstjenester.

Oppstartspris pr. kunde i nye anlegg vi overtar i bulk er 105,- og faktureres abonnenten på første faktura.

Movel fakturerer månedsvis.

Movel sin tjeneste er upåvirket av hvor mye strøm den enkelte kunde bruker. Som et prinsipp har vi en flat pris på vår tjeneste per måned. Flat pris er i tråd med lovverket for borettslag og sameier, som blant annet skal hindre skjevfordeling av kostnader mellom beboere.

På vegne av Movel AS

Øyvind Reinertsen (sign.)



5413 Lunden 38-40 Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg 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)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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