



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 09.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 15.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 985982031

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 253 447	3 157 021
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 253 447</b>	<b>3 157 021</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		3 287 660	2 194 996
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 396 055</b>	<b>2 303 391</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-142 607</b>	<b>853 630</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 563	37 490
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 563</b>	<b>37 490</b>
Annen finanskostnad		98 617	127 668
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 617</b>	<b>127 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-65 054</b>	<b>-90 178</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-207 662</b>	<b>763 452</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-207 662</b>	<b>763 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-207 662</b>	<b>763 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-207 662	763 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-207 662</b>	<b>763 452</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		21 171	89 974
Sum varige driftsmidler		21 171	89 974
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 171	89 974
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 012	70
Andre fordringer		172 335	149 835
Sum fordringer		183 347	149 905
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		637 582	1 177 934
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		637 582	1 177 934
Sum omløpsmidler		820 929	1 327 838
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>842 100</b>	<b>1 417 812</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		365 032	157 371
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-365 032</b>	<b>-157 371</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-365 032</b>	<b>-157 371</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		1 095 612	1 452 554
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 095 612</b>	<b>1 452 554</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 095 612</b>	<b>1 452 554</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		434	619
Leverandørgjeld		84 547	100 203
Annen kortsiktig gjeld		26 539	21 807
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 520</b>	<b>122 629</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 207 132</b>	<b>1 575 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>842 100</b>	<b>1 417 812</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 334169

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 14.03.2026



Organisasjonsnr: 985 982 031  
EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 253 447	3 157 021
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 253 447</b>	<b>3 157 021</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		3 287 660	2 194 996
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 396 055</b>	<b>2 303 391</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-142 607</b>	<b>853 630</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 563	37 490
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 563</b>	<b>37 490</b>
Annen finanskostnad		98 617	127 668
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 617</b>	<b>127 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-65 054</b>	<b>-90 178</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-207 662</b>	<b>763 452</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-207 662</b>	<b>763 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-207 662</b>	<b>763 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-207 662	763 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-207 662</b>	<b>763 452</b>



Organisasjonsnr: 985 982 031  
EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		21 171	89 974
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 171	89 974
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 012	70
Andre fordringer		172 335	149 835
Sum fordringer		183 347	149 905
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		637 582	1 177 934
Sum omløpsmidler		820 929	1 327 838
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>842 100</b>	<b>1 417 812</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	365 032	157 371
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-365 032</b>	<b>-157 371</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-365 032</b>	<b>-157 371</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 095 612	1 452 554
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 095 612</b>	<b>1 452 554</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 095 612</b>	<b>1 452 554</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	434	619
Leverandørgjeld	84 547	100 203
Annen kortsiktig gjeld	26 539	21 807
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>111 520</b>	<b>122 629</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 207 132</b>	<b>1 575 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>842 100</b>	<b>1 417 812</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



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5413

EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40



## Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

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:

9. mars 2026 kl. 18:00, Thon Hotell Linne- møterom Årvoll.

### 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av husordensregler, §4a

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40



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.

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



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 mot egenkapital.

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

### Vedlegg

- 1. 5413 Lunden 38-40 Sameie årsregnskap 2025.pdf
- 2. 5413 Lunden 38-40 Sameie.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 kr.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte



Det skal velges styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem. Styreleder og styremedlem velges for 2 år, varamedlem for 1 år.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sølvi Bennett Moen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Hauge Varhaug

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Huda Jaber Ali Ali

Sak 8

## Endring av husordensregler, §4a

**Forslag fremmet av:**

Ingrid Wibe

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Nåværende tekst: "Dyrehold er kun tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for øvrige beboere. Hunder, katter osv. skal ikke slippes løs på sameiets område, men holdes i bånd til enhver tid, og holdes utenom barnas lekeplass, sandkasse og lignende. Dette gjelder også katter osv. Etterlatenskaper skal fjernes."

Ny tekst: "Dyrehold er kun tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for øvrige beboere. Hunder skal ikke slippes løs på sameiets område, men holdes i bånd til enhver tid, og holdes utenom barnas lekeplass, sandkasse og lignende. Etterlatenskaper skal fjernes."

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget og syntes det er fornuftig at husordensreglene tilpasses praksis.

**Forslag til vedtak**

Husordensreglene endres slik det fremkommer av saksteksten.



## Styrets årsrapport

Styrets arbeid fra mars 2025 til februar 2026

Det er gjennomført 9 styremøter i perioden. Årsmøtet ble avholdt på Thon Hotell Linne 13. mars, og det sittende styret ble gjenvalgt.

Dugnader: Det ble arrangert dugnad 7. mai. Vi vasket og plukket søppel som vanlig. Det var godt oppmøte og hyggelig selskap, som vanlig.

Gjennomført vedlikehold: Oslo Taktekker utbedret alle takene over bodene i løpet av sommeren, i tillegg til veggen mot heissjakten på taket. Vi finansierte dette ved å ta midler fra sparekontoen, slik at vi slapp å ta opp ekstra lån. De forsøkte også å gjøre noe med lekkasjene i trappen ned til garasjen, men løsningen deres var dessverre ikke god nok. Ventilasjonsanlegget ble rensset av Serwent i november. Det er ellers utført en del arbeid med fjernvarmeanlegget i vinter.

Planlagt vedlikehold: Vi skal fortsette å arbeide med vannlekkasjer i garasjen, og drenering for å få vekk vannet som salmer seg opp om vinteren.

Foreløpig vedlikeholdsplan ser slik ut:

Rensing av kloakkrør 2026

Maling av gelendere i svalganger, ved gangvei og på balkonger 2026

Rensing/service av fjernvarmeanlegg 2026

Utbedring av vann i garasjen 2026

Vask og vedlikehold av betongvegg ved heisen og i garasjen 2027

Vedlikehold av heisen. 2028

Maling av bekledning. Gul bekledning ble malt i 2020, rødt malt i 2018/19. 2030

HMS: Norsk Brannvern gjennomførte den årlige dør-til-dør runden i september og hadde noen tilbakemeldinger til noen av beboerne, men ikke like mange som sist runde. Det ble kjøpt inn varslere og slukningsapparater til beboere som manglet dette, i tillegg ble apparatene i garasjen byttet ut.

Relisec installerte kameraovervåning i garasjen og trapperommene i juni. Det kan virke som om dette har virket avskrekkende på tidligere hasjrøykere – problemet er heldigvis mye mindre nå.

Skadedyrfirmaet Pelias rapporterer få funn av rotter/mus i fellene, men allikevel fremdeles noe mer aktivitet dette året enn tidligere år. Dette kan skyldes mye gravearbeid på området.

Vellet: Styret har vært representert i Lunden Hageby Vel i hele perioden. Det ble bygget en rampe ned til gjesteparkeringen nærmest t-banen og vi byttet leverandør av vaktmestertjenester til Hagearbeid AS. De har utført en del trefelling og beskjæring av busker på området, i tillegg til at alle gjesteparkeringsplassene er merket opp på nytt. De utførte også garasjevaskingen i 2025.



Annet: Vi inngikk avtale om Norgespris på strømmen for fjernvarmen og el-billadingen fra 1. desember.

Vi besluttet å øke felleskostnadene med 5% fra 1. januar 2026. I tillegg ble innkrevningen av tv/internett økt fra samme dato med 11% pr seksjon pr måned. Bakgrunnen for felleskostnadsøkningen var i hovedsak økt vedlikeholdsbehov, økning i kommunale avgifter, forsikringspremie, samt annen generell prisvekst på varer og tjenester sameiet har.

Henvendelser fra beboere har blitt behandlet fortløpende.



**LUNDEN 38-40 SAMEIE**  
**ORG.NR. 985982031, KLIENTNR. 5413**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 246 887	3 093 467	3 247 000	3 405 000
Andre inntekter	3	6 560	63 554	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 253 447</b>	<b>3 157 021</b>	<b>3 247 000</b>	<b>3 405 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-12 425	-7 219	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-112 825	-107 668	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar		-12 330	-11 163	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-1 194 756	-203 002	-1 162 000	-632 000
Forsikringer		-202 517	-175 169	-210 000	-235 000
Kommunale avgifter	8	-335 310	-301 658	-355 000	-370 975
Ladekostnader EL-bil		-47 674	0	0	-80 000
Kostnader sameie	15	-366 741	-330 391	-320 000	-300 000
Energi/fyring	9	-575 082	-680 634	-750 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 169	-295 769	-315 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-90 831	-82 323	-112 000	-200 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 396 055</b>	<b>-2 303 391</b>	<b>-3 470 000</b>	<b>-3 025 475</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-142 607</b>	<b>853 630</b>	<b>-223 000</b>	<b>379 525</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	33 563	37 490	0	0
Finanskostnader	12	-98 617	-127 668	-101 000	-67 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-65 054</b>	<b>-90 178</b>	<b>-101 000</b>	<b>-67 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-207 662</b>	<b>763 452</b>	<b>-324 000</b>	<b>312 525</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	763 452		
Udekket tap:		-207 662	0		



## LUNDEN 38-40 SAMEIE ORG.NR. 985982031, KLIENTNR. 5413

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	21 171	89 974
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 171</b>	<b>89 974</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 012	70
Forskuddsbetalte kostnader		172 335	0
Andre kortsiktige fordringer		0	149 835
Driftskonto OBOS-banken		469 295	721 231
Sparekonto OBOS-banken		168 287	456 703
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>820 929</b>	<b>1 327 838</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>842 100</b>	<b>1 417 812</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-365 032	-157 371
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-365 032</b>	<b>-157 371</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 095 612	1 452 554
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 095 612</b>	<b>1 452 554</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 539	21 807
Leverandørgjeld		84 547	100 203
Påløpte renter		434	619
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>111 520</b>	<b>122 629</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>842 100</b>	<b>1 417 812</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	34 652	70 467
Oslo, 12.02.2025			
Styret i Lunden 38-40 Sameie			
Sølvi Bennett Moen/s/	Iram Ansari/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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 464 295
TV/internett	315 000
Lån/Renter	457 032
Garasjeutgifter	10 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 246 887</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Nøkler	3 140
Parkering/Garasje	3 420
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 560</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 395</b>

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

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-95 000
---	---------



---

**SUM STYREHONORAR** **-95 000**

---

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon -12 425

---

**SUM REVISJONSHONORAR** **-12 425**

---

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -996 143

Drift/vedlikehold VVS -7 050

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -838

Drift/vedlikehold heisanlegg -37 027

Drift/vedlikehold brannsikring -38 842

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -66 406

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -15 942

Egenandel forsikring -32 000

Kostnader dugnader -507

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-1 194 756**

---

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -335 310

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-335 310**

---

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme -575 082

---

**SUM ENERGI / FYRING** **-575 082**

---

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -6 300

Skadedyrarbeid/soppkontroll -5 665

Vaktmestertjenester -17 759

Vakthold -27 671

Renhold ved firmaer -28 258

Andre driftskostnader -956

Trykksaker -286

Andre kontorkostnader -659

Porto -300

Bank- og kortgebyr -3 122

Øreavrunding 145

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-90 831**

---

**NOTE 11****FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige 18 821

Renter av driftskonto i OBOS-banken 2 473

Renter av sparekonto i OBOS-banken 11 584

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 294

Andre renteinntekter 391

---

**SUM FINANSINTEKTER** **33 563**

---



## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-98 617
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-98 617</b>

## NOTE 13

### 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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

## NOTE 14

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,25 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2018	-3 410 000
Nedbetalt tidligere	1 957 446
Nedbetalt i år	356 942
	-1 095 612
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 095 612</b>

## NOTE 15

### GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 1/29-del av Lunden Hageby Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel. Garantiansvaret den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel, og utgjør kr 34.652,-

Selskapets andel i Lunden Hageby Vel vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lunden Hageby Vel er inntatt i 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.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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 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: GSSEY-OJ8E3-YPATS-UDD51-6J5CC-18VVJ



# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-13 15:16:39 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: GSSEY-OJ8E3-YPAT5-UDD5T-6J5CC-18VYJ



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26

Selskapsnummer: 5413 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

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](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.