



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 153 301
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LUNDEN 24/26
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 134 362	3 027 322
Sum inntekter		3 134 362	3 027 322
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 879 187	2 033 938
Sum kostnader		2 016 107	2 170 858
Driftsresultat		1 118 255	856 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90 488	38 681
Sum finansinntekter		90 488	38 681
Annen finanskostnad		831 956	477 572
Sum finanskostnader		831 956	477 572
Netto finans		-741 469	-438 890
Resultat før skattekostnad		376 787	417 574
Årsresultat		376 787	417 574
Totalresultat		376 787	417 574
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		376 787	417 574
Sum overføringer og disponeringer		376 787	417 574



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 978 728	72 941 850
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 200 000	3 200 000
Sum varige driftsmidler		76 178 728	76 141 850
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 178 728	76 141 850
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 304	10 306
Andre fordringer		121 332	236 315
Sum fordringer		127 636	246 621
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 566 530	3 545 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 566 530	3 545 923
Sum omløpsmidler		3 694 166	3 792 545
SUM EIENDELER		79 872 894	79 934 394



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 376 719	6 999 932
Sum opptjent egenkapital		7 376 719	6 999 932
Sum egenkapital		7 381 519	7 004 732
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 586 912	16 840 186
Øvrig langsiktig gjeld		55 655 200	55 655 200
Sum annen langsiktig gjeld		72 242 112	72 495 386
Sum langsiktig gjeld		72 242 112	72 495 386
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 283	
Leverandørgjeld		8 806	274 283
Annen kortsiktig gjeld		159 175	159 994
Sum kortsiktig gjeld		249 263	434 277
Sum gjeld		72 491 375	72 929 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 872 894	79 934 394



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538029

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 153 301
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LUNDEN 24/26
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 982 153 301
BORETTSLAGET LUNDEN 24/26

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 134 362	3 027 322
Sum inntekter		3 134 362	3 027 322
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 879 187	2 033 938
Sum kostnader		2 016 107	2 170 858
Driftsresultat		1 118 255	856 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90 488	38 681
Sum finansinntekter		90 488	38 681
Annen finanskostnad		831 956	477 572
Sum finanskostnader		831 956	477 572
Netto finans		-741 469	-438 890
Resultat før skattekostnad		376 787	417 574
Årsresultat		376 787	417 574
Totalresultat		376 787	417 574
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		376 787	417 574
Sum overføringer og disponeringer		376 787	417 574



Organisasjonsnr: 982 153 301
BORETTSLAGET LUNDEN 24/26

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 978 728	72 941 850
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 200 000	3 200 000
Sum varige driftsmidler		76 178 728	76 141 850
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 178 728	76 141 850
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 304	10 306
Andre fordringer		121 332	236 315
Sum fordringer		127 636	246 621
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 566 530	3 545 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 566 530	3 545 923
Sum omløpsmidler		3 694 166	3 792 545
SUM EIENDELER		79 872 894	79 934 394
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800



Sum innskutt egenkapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 376 719	6 999 932
Sum opptjent egenkapital	7 376 719	6 999 932
Sum egenkapital	7 381 519	7 004 732
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 586 912	16 840 186
Øvrig langsiktig gjeld	55 655 200	55 655 200
Sum annen langsiktig gjeld	72 242 112	72 495 386
Sum langsiktig gjeld	72 242 112	72 495 386
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	81 283	
Leverandørgjeld	8 806	274 283
Annen kortsiktig gjeld	159 175	159 994
Sum kortsiktig gjeld	249 263	434 277
Sum gjeld	72 491 375	72 929 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	79 872 894	79 934 394



Organisasjonsnr: 982 153 301
BORETTLAGET LUNDEN 24/26

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. 5374

Borettslaget Lunden 24/26



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Lunden 24/26

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 10:00 og lukker 10. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5374>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Lunden 24/26



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Tor Ove Kilnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Einar Stahl og Hanne solem er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5374 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Ove Kilnes

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jostein Øyna

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elias Søvik Gunnarsson
- Stine Lise Stenseth

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:



- Birgitte Risa
- Dag O. Foss



Styrets oppgaver

Det årlige sameiermøte/generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og evt. varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte/generalforsamling.
- Treffe vedtak i saker der ikke beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til sameiermøte / generalforsamling.
- Godkjenne fakturaer til betaling.
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift.
- Foreta nødvendig regulering av felleskostnader.
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver.
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse.
- Inngå driftsavtaler.
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie.
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes.
- Behandle klagesaker.
- Ivareta henvendelser fra beboere.
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene.
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet.

Denne oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

- Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.
- Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter.
- Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta evt. forkjøpsrett.
- Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/sameiermøte
Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/sameiermøte.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing.
Teknisk forvaltning og drift.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Ove Kilnes	Lunden 26 F
Styremedlem	Linda Øverby	Lunden 26 C
Styremedlem	Mona Skjønberg	Lunden 26 X
Varamedlem	Jostein Øyna	Lunden 26 Å
Varamedlem	Palita Nahiran	Lunden 26 J

Valgkomiteen

Dag O. Foss	Lunden 24 V
Birgitte Undli	Lunden 24 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kontaktes ved behov. Henvendelsen rettes direkte til styrets medlemmer eller på borettslagets e-post lunden24og26@styrerommet.net alternativt legges post til styret i postkassen ved heisen.

Kontaktinformasjon til styret og mye annen informasjon ligger på borettslagets hjemmeside <http://www.lundenhageby.no/lunden24-26>.

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.

Generelle opplysninger om Borettslaget Lunden 24/26

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Borettslaget Lunden 24/26 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982153301, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

88 446

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Lunden 24/26 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter med ca 80 saker, oppfølgingssaker og tilhørende undersøker som er behandlet i perioden mai 2023 til og med april 2024.

Styret har arbeidet med en hel del saker i perioden. Under er en oppstilling av de mest viktige sakene. Se også listen historikken av større vedlikehold bakerst i årsrapporten, der flere av sakene er omtalt:

- Garasje. Gjennomført årlig brannkontroll av brann-anlegg, detektorer og porter. Brannportenes lukkefunksjon ble vedlikeholdt og må følges opp årlig, da den sjelden flytter på seg.
- Diverse vedlikehold av råteskader på ytterpanel på blokkene, reparasjon av råteskader/lekkasjer svalgangside, boder og balkonger samt å lede vann bort fra vegg ved hjørne av blokk 26 i alle etasjer. Ferdigstilt annen råteskade påbegynt før april 2023.
- Stålsøyler svalgangside utbedret. Mye flassing av gammel brannmaling.
- Utskifting av alarmtelefon i heisen til GSM, da fastnett er faset ut fra Telenor.
- Kontroll av varmvannsystem.
- Fått på plass rutine med at ISS hvert år kontrollerer tak og takrenner, trykk til varmtvann og at heisdør løper fritt. Herunder er fysisk takkontroll med rapport utført av Nortekk.
- Diverse mindre reparasjoner av radiatorer og små lekkasjer, utelamper.
- Startet maling av blokkene som ferdigstilles mai 2024.
- Støy. Det er pågående saker for å redusere støy fra T-bane. Fra sommer 2024 kan det se ut som sporvekslerne ved gangveien fjernes.

Det meste av vedlikeholdsoppgavene i borettslaget er løpende og større prosjekter er avsluttet. Et unntak er maling av blokkene som starter medio april 2024. Dette prosjektet finansieres med egenkapital. Noen mellomstore prosjekt blir det av løpende vedlikehold, slik som å reparere mindre råteskader på panel (svalganger og balkongside) før det blir stor skader. Skader meldes inn fra beboere via Vibbo og disse søkes rettet før det blir en større skade.

Vi har enda ikke satt opp lastbalanserer for el-biler i garasjen, pga. forsinkelser fra leverandøren Defa. Styret har en ny vedlikeholdsnykkelen, utarbeidet av Obron Sørøst i 2021/2022. Denne er for de neste 3-5 årene fremover og er en del av styrets grunnlag for prioriteringer av vedlikehold.

Styret har inngått ny TV og internett avtale med Telenor. Det er mange i markedet nå, og flere har større fleksibilitet på TV vs. Strømming av TV enn vi har idag. I vårt borettslag er det mange som bruker TV «lineært» (ser direkte TV, ikke strømme TV), slik at styret i dag ser det mest fordelaktig med en avtalestype som har en fleksibilitet med bruk av TV og internett. Den nye avtalen med Telenor er en «Frihet M» avtale, som gjør at beboerne kan bruke sine inkluderte poeng slik det passer deres behov for TV og internett. Hver beboer kan i tillegg kjøpe tilleggstjenester etter behov. Denne avtalen er inngått i april 2024.

I nærmiljøet vårt blir det flere nye leiligheter og stadig færre parkeringsplasser i gatene rundt oss. Styret ser derfor på om vi bør ha en «venteliste» og system for utleie av p-plasser i garasjen i fall det blir mer rift om P-plasser. Prinsippet om at man ikke kan leie ut selv når borettslaget har ledig plass, samt at man heller ikke kan leie ut til personer som ikke allerede har adgang til garasjen, opprettholdes.



Økonomien i borettslaget er god. Det er siden 2014 bygget opp egenkapital til fremtidig vedlikehold. I 2021 ble det utført mye vedlikehold, mens 2022/2023 har vært en normal periode, og mai 2024 bli det maling av blokkene. Borettslaget har mottatt «strømrefusjon» fra januar 2022 for strøm og varmeutgifter. Leie for el-bil plassen skal være selvkost, og prisen for dette er økt til 400kr/mnd. Styret søker å finansiere jevnlig vedlikehold med egenkapital for å unngå unødvendige endringer i husleien. Det har også i vinter vært svært høye fyringskostnader og generelt stigende renter og kostnader. Styret har passet på rentenivået i takt med endringene i markedet, men må fremover vurdere behovet for økninger i kostnadsarter som kreves inn hver måned. Fra 1 januar 2024 ble husleien økt med 5% og det vurderes løpende om det skal økes med ytterligere 5% i 2024. Disse kostnadsartene er husleie og/eller fyringskostnader. For 2024 er det budsjettert med en rente på 6%. Pga. prosjektet med maling av blokkene vil egenkapitalen fremover bli vesentlig mindre. Kommunale avgifter til vann og avløp økes mye i 2024. For regnskapsperioden 2023, ref, regnskapsdelen i dette dokumentet, er det et lite driftsmessig overskudd (driftsinntekter fra husleie er litt større enn driftskostnadene) mens det for 2024 regnes med en stor reduksjon i egenkapitalen pga. vedlikeholdsutgifter til bla. Maling av blokker. Maling av blokkene budsjetteres å koste ca 2 millioner.

Det er utarbeidet og distribuert flere informasjonsskriv og oppslag i perioden og det er avholdt dugnad i perioden. Styret bruker i stor grad Vibbo.no for å dele informasjon, så det oppfordres til å følge med og registrere seg på Vibbo.no.

Lunden Hageby Vel

Det ble i 2022 inngått en ny avtale om bruk av skiltgjenkjenning for innkjøring av garasjeport og innkjøring på indre vei. Dette er med Relisec (Vestpark) sammen med de to andre borettslagene. Via vellet er det fortsatt avtaler om snø og grønt med Toma, og kontroll av kjøring/gjesteparkering er Vestpark for indre vei samt parkering på gjesteparkeringsene. Beboere med fysiske gjesteparkeringskort har fått nye gjesteparkeringskort, og mobil-app (Vestpark UNUM) kan/anbefales også til dette. Ta kontakt med borettslagstyret for endringer til mer digitalbruk i UNUM app. Det ønskes også en «beboer gruppe» som arbeider for samhold på tvers av borettslag, rekkehus og sameier i Lunden Hageby. Denne finnes på Facebook og heter «Lunden Hageby Nabolagsgruppe».

I vellet er det besluttet å ha nedgravd avfall. Det blir en lokasjon ved innkjøring til garasje ved Lunden 30, og en på gjesteparkering mot Linne Hotel. Det diskuteres også hvordan våre skur for restavfall og papir skal brukes senere. Forslaget nå er å bruke de til sykkelparkering. Finansieringen av nedgravd avfall er å ta av Lunden Hageby sin egenkapital og dels finansiert fra Lunden Hageby Vel sine 6 deltakere. Vår andel er 2 innbetalinger på ca 100.000kr hver, der første del allerede er innbetalt. Styret i Lunden 24-26 er positiv til konseptet med nedgravd avfall. Likevel har vi vært kritiske til prosessen som velforeningen har fulgt. Vi mener at et tidligere årsmøtevedtak i velforeningen ikke gir mandat til gjennomføring av prosjektet før blant annet beboerne er hørt og kan uttrykke sin mening om saken. Vi mener også at prosjektet har flere usikkerhetsmomenter både når det gjelder plassering og økonomi. Styret Lunden 24-26 har utøvet sin forholdsmessige makt i styremøter og årsmøter i velforeningen, uten at vi så langt har fått gjennomslag for våre synspunkter.

Via vellet utføres flere oppgaver:



- Snøbrøyting, grøntarbeid og vaktmestertjeneste utføres av Toma. Disse tjenestene, snø og grønt-tjenestene er felles for alle, mens vaktmestertjenesten kan velges av hvert enkelt selskap i vellet. Vi og Lunden 32-36, har valgt å beholde ISS.
- Lekeplasskontroll er utført for 2023 og oppgradering av lekeutsyr er ferdig.
- Trimming av busker, hekker og trær på vår og vellets eiendom utføres hvert år.
- Kontroll av parkering på gjesteparkering samt kjøring på indre vei ved Vestpark. Ved overtredelser av reglementet ilegges kontrollavgift.
- Sjøppelhåndtering av restavfall, plast og papir.
- Annen drift av fellesarealene mellom de 6 deltakerne i Lunden Hageby.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Kommentarer til driftsinntekter/-kostnader

Innkrevde felleskostnader har vært som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er kr 370 893 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, og lavere kostnader betalt til vellet, en hva som var avsatt i budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger i 2023.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 015 000,- til større vedlikehold som omfatter å male blokkene og vedlikehold av heis.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Borettslaget Lunden 24/26.

Lån

Borettslaget Lunden 24/26 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av alle felleskostnadene fra 1.1.2024 og 5 % økning av alle felleskostnadene fra 1.7.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET LUNDEN 24/26

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET LUNDEN 24/26.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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.

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 borettslaget 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4TY1-ZE046-68NY8-1AUFP-EESMJ-3FXDW



BORETTSLAGET LUNDEN 24/26 ORG.NR. 982 153 301, KUNDENR. 5374

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 358 268	3 322 721	3 358 268	3 444 902
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		376 787	417 574	111 000	-2 359 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-253 274	-383 709	-681 000	-263 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-36 878	1 682	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		86 635	35 547	-570 000	-2 622 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 444 903	3 358 268	2 788 268	822 902

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 694 166	3 792 545
Kortsiktig gjeld		-249 263	-434 277
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 444 903	3 358 268



BORETTSLAGET LUNDEN 24/26
ORG.NR. 982 153 301, KUNDENR. 5374

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 125 776	3 024 202	3 121 000	3 354 000
Andre inntekter	3	8 586	3 120	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 134 362	3 027 322	3 121 000	3 354 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 752	-10 240	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-101 046	-97 145	-101 000	-107 000
Konsulenthonorar		0	0	-3 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-359 057	-502 898	-525 000	-3 015 000
Forsikringer		-135 776	-122 840	-135 000	-149 000
Kommunale avgifter	8	-235 884	-190 960	-222 000	-284 000
Kostnader sameie	19	-217 567	-262 531	-354 000	-260 000
Energi/fyring	9	-540 528	-571 418	-622 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 481	-197 679	-208 000	-227 000
Andre driftskostnader	10	-66 095	-78 225	-70 000	-71 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 016 107	-2 170 858	-2 387 000	-4 834 000
DRIFTSRESULTAT		1 118 255	856 464	734 000	-1 480 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	90 488	38 681	15 000	40 000
Finanskostnader	12	-831 956	-477 572	-638 000	-919 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-741 469	-438 890	-623 000	-879 000
ÅRSRESULTAT		376 787	417 574	111 000	-2 359 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		376 787	417 574		



BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 920 000	68 920 000
Tomt		4 000 000	4 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	58 728	21 850
Andre varige driftsmidler	14	3 200 000	3 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		76 178 728	76 141 850
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 304	10 306
Forskuddsbetalte kostnader		121 332	236 315
Driftskonto OBOS-banken		1 149 682	1 212 613
Sparekonto OBOS-banken		1 311 008	1 276 497
Sparekonto OBOS-banken II		1 105 840	1 056 813
SUM OMLØPSMIDLER		3 694 166	3 792 545
SUM EIENDELER		79 872 894	79 934 394
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		7 376 719	6 999 932
SUM EGENKAPITAL		7 381 519	7 004 732
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 586 912	16 840 186
Borettsinnskudd	16	55 655 200	55 655 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 242 112	72 495 386
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 036	61 847
Leverandørgjeld		8 806	274 283
Påløpte renter		81 283	0
Annen kortsiktig gjeld	17	92 139	98 147
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 263	434 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 872 894	79 934 394
Pantstillelse	18	76 115 200	76 115 200
Garantiansvar	19	80 469	651 776

Oslo, 17 april 2024
Styret i Borettslaget Lunden 24/26

Tor Ove Kilnes /s/ Palita Nahiran /s/ Jostein Øyna /s/ Linda Øverby /s/ Mona Skjønberg /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 030 952
Oppvarming	440 592
Garasje	430 846
Kabel-tv	202 176
Strøm elbil	20 800
Eiendomsskatt	410
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 125 776

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	2 700
Utleie	5 456
Strøm TV/Internet installasjon i garasje 2022	430
SUM ANDRE INNETEKTER	8 586

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 720, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 752.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-228 349
Drift/vedlikehold VVS	-4 494
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 199
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 954
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 185
Kostnader dugnader	-2 876
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-359 057

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-410
Vann- og avløpsavgift	-235 474
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-235 884

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-48 678
Fjernvarme	-491 851
SUM ENERGI / FYRING	-540 528

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

Container	-5 397
Håndverktøy	-2 145
Vaktmestertjenester	-42 572
Renhold ved firmaer	-2 654
Andre fremmede tjenester	-852
Kontor- og datarekvisita	-1 020
Trykksaker	-2 647
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 720
Andre kontorkostnader	-993
Bankgebyr	-3 095
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-66 095

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	40 775
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 129
Renter bank	34 898
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	80
Andre renteinntekter	606
SUM FINANSINNTEKTER	90 488

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika	-565 947
Renter og gebyr på lån i Obos Banken	-265 980
Andre rentekostnader	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-831 956

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 2001	68 920 000
SUM BYGNINGER	68 920 000

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.88/bnr.446

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Tilgang 2001	3 200 000	
		3 200 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 200 000

**NOTE: 15****PANT- OG GJELDSBREVLÅN****Obos-Banken AS**

Tidligere Eika lån

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,59 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2023

-20 347 673

Nedbetalt tidligere

3 507 487

Nedbetalt i år

253 274

-16 586 912**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-16 586 912****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2001

-55 655 200

SUM BORETTSINNSKUDD**-55 655 200****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld

-92 139

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-92 139****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

55 655 200

Pantelån

16 586 912

TOTALT**72 242 112**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

68 920 000

Tomt

4 000 000

TOTALT**72 920 000****NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1/29 av tomt gnr 88, bnr 265 som er fellesområdet i Lunden Hageby, og som Lunden Hageby Vel iht fullmakt fra sameierne og vellets vedtekter har driftsansvar for.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Lunden Hageby Vel og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Lunden Hageby Vel som utgjør kr 80 469 for 2022.

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

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651897. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Vår 2024	Maling av blokker og heishus	Begge blokkene vaskes og males med 2 strøk maling i samme farger som før. Heishus males og impregneres mot «grønske». Arbeidet utføres av Alliero og ferdigstilles mai 2024.
Vår 2024	Montering av beslag på dører	Dørene inn til strøm-og berederrom er bedre sikret mot innbrudd. Arbeid utført av Aker lås og nøkkel.
Høst 2023	Kontroll av brann-anlegg, detektorer og porter i garasjen	Dette gjøres årlig og utføres av Schneider Electric
Høst 2023	Kontroll av tak og nedløpsrør.	Årlig bør tak og nedløpsrør kontrolleres for skader og tette takrenner. Dette er utført av ISS. Kontroll av tak utført av Nortekk.
Høst 2023 Høst 2023 Høst 2023	Skifte alarm i heisen til GSM Ferdigstillelse av råteskader i alle etasjer, samt flassing av stålsøyler på svalgangssiden	Fastnettet er slukket. Arbeid utført av Kone Over tid har det kommet mindre råteskader på svalganger og balkongside i alle etasjer. Dette repareres før det blir større skader. Vraalstad Bygg utfører dette.
Vinter 2022/vår 2023	Reparasjon av råteskader i alle etasjer	Over tid har det kommet mindre råteskader på svalganger og balkongside i alle etasjer. Dette repareres før det blir større skader. Vraalstad Bygg utfører dette.
Høst 2022	Nye nødlys i garasjen	De gamle nødlysbatteriene var blitt defekt. Samtlige nødlys erstattet med LED nødlys. Kvikk Installasjon byttet dette.
Sommer 2022 Vinter 2022	Rens av avtrekksvifte og rør Reparasjon garasjeport, styring og garasjeåpnere	Ca hvert 5te år bør avtrekksvifter og rør renses. Dette arbeidet ble utført av PowerClean/TT-teknikk. Vinteren 2022 ble garasjeportens styringskontroll byttet pga. kraftig innkommet strømpuls. Portens radiodel for bruk med garasjeåpnere ble ettersett og minnekort og radiodel byttet. Dette ble utført av Nassau/Norport.
Sommer/ Høst 2021	Lekkasje fra takterrasse Lunden 26Å rettet.	En gammel lekkasjesak der det ikke har blitt funnet årsak, ble endelig funnet. Utløpsrør fra takterrasse 26Å demontert og re-montert korrekt. Panel og isolasjon på kortvegg Lunden 26 som var skadet av lekkasje, ble også byttet. Panel på vegg er beiset.



Høst 2021	Kontroll av tak og nedløpsrør.	Dette ble utført av Vraalstad Bygg. Årlig bør tak og nedløpsrør kontrolleres for skader og tette takrenner. Dette er utført av ISS.
Høst 2021	Anlagt asfaltsti foran Lunden 26 og ut mot gangvei ved T-bane. Plass for ett utebord ble opparbeidet	Pga. mye nedbør og mye gange utenfor Lunden 26 og mot gangvei ved T-bane, ble det generelt gjørmete. For å avbøte dette ble sti asfaltert. Dette ble utført av ISS/Vaktmesterkompagniet.
Høst 2021	Armaturer på svalgangene byttet til LED	Et par armaturer stod mer utsatt for vær og vind fikk jordfeil pga. fukt. Det var kostnadseffektivt og miljøvennlig og bytte til LED lys for alle armaturer. Dette ble utført av Kvikk Installasjon.
Høst 2021	Utarbeidelse av ny vedlikeholds nøkkel for perioden 2021-2024	Denne vedlikeholds nøkkelen inneholder elementer å passe på på kort, mellomlang og lang sikt. Styret bruker denne for å planlegge kommende vedlikehold. Dette ble utført av Obron Sørøst v/Rolf Erling Eidsvold.
Høst 2021	Brannkontroll og utbedring av avvik i garasjen	I garasjen har vi ett lokalt brannvarslingsanlegg med brannporter og detektorer. Dette ble kontrollert og avvik utbedret og er gyldig til høsten 2022. Dette ble utført av Schneider Electric.
Sommer 2021	Reparasjon av råde på hushjørnet Lunden 26G	Pga. av tidens tann, samt en uheldig løsning med elektroledning på hjørnet Lunden 26G, har det kommet råteskader her. Dette er utbedret. Arbeid utført av Vraalstad Bygg.
Sommer 2021	Heiskontroll og reparasjon	Heiskontroll utført august 2021 av Oslo Kommune, plan og bygg og er gyldig i minst 1 år. Med serviceavtale fra Kone har vi også ettersyn 4 ganger i året og rabatter via OBOS avtale. I mars 2021 ble heistyring og dør reparert.
Vår 2021	Røykdetektorer utdelt	Pga. nye regler, skal leiligheter over 80 kvadrat ha 2 røykvarslere.
2021	Via vellet er det nye avtaler på vedlikehold av snø, grønt og vaktmester, samt lekeplasskontroll.	Vellet har byttet leverandør av sine tjenester og vaktmestertjenesten har blitt en «lokal» tjeneste for oss. Vi har da valgt å fortsette med ISS. Lekeplassen har hatt årlig lekeplasskontroll. Dette ble utført av Aktiv Lek. Alle kummene på området ble «sopt» for grus. Dette ble utført av Norsk Gjenvinning HøyVaTek.
2021	Brannkontroll og utbedring av avvik i garasjen	I garasjen har vi ett lokalt brannvarslingsanlegg med brannporter og detektorer. Dette ble kontrollert og avvik utbedret. Dette ble utført av Schneider Electric.
2021	Ny avtale med Kone om heisvedlikehold	Vi hadde en gammel avtale med Kone om heisvedlikehold. Den nye avtalen er mer korrekt med dagens oppgaver og en bedre avtale rent økonomisk.
2020	Pakninger i tak over dusj byttet	De utsatte pakningene ved stoppekranen i taket over dusjen er byttet i alle leiligheter. Det skapte gjentatte drypplekkasjer. Dette ble utført av Oslo og Akershus Rørleggerforretning (OAR).
2020	Armaturler i garasjen byttet til LED	Etter stadige defekte armaturer i garasjen, ble alle byttet, da dette var mer kostnadseffektivt enn å



2020	Avtale om bestilling av nøkler via Aker Lås og nøkkel	bytte en og en. Dette ble utført av Kvikk Installasjon. Våre systemnøkler bestilles via Trioving, som har sentralisert dette til Sverige. Det er derfor hensiktsmessig og benytte en lokal Trioving bedrift.
2020	Reparert trappeneser og montert sklisikring på trappeavsatser	Trappenesene var blitt stedvis veldig slitt og på trappeavsatsene ble det glatt ved vann/snø på overflaten. Dette ble utført av Universelt AS.
2020	Konvertert borettslagets hjemmesider til OBOS Vibbo.no plattform.	For å få en enklere plattform å drifte, samt at OBOS la vibbo.no inn som en del av forretningsfører innholdet, ble innhold fra http://lundenhageby.no/ overført. Det er videresending fra gammel til ny plattform. URL: https://vibbo.no/borettslaget-lunden-2426
2020	Laget dreneringsgrøft, kortvegg Lunden 24 og en liten på Lunden 26.	Pga. av mye overflatevann som kommer ovenfra, via Barnas Barnehage, så samlet det seg mye vann på kortveggen. Dette vannet «gravde» seg ned lags kortvegg og fant også veien inn i garasjen via vannrør som går til Barnas Barnehage. Dette ble utført av Morten Nafstad Anleggsgartner.
2020	Installert målere for totalt vannforbruk inn til Lunden 24-26	Via Oslo Kommune, og deres kartlegging av vannforbruk, ble 2 av Lunden 24-26 beboere med på kart-leggingen. Som en del av dette ble total vannmåler på inntak installert.
2019	Installert automatiske strømmålere for strøm til hver enkelt leilighet.	Pga. myndighetskrav er det installert automatiske strømmålere til hver leilighet.
2019	Installert system for el-bil ladestasjon	Beboere kan koble til egne ladestasjoner til leilighetens strømkurs. Borettslaget står for lastbalansering av strøm i bygget. Utført av Kvikk Installasjon.
2019	Bygget forenklet sirkulasjonssystem for varmt tappevann i taket i garasjen (april 2019).	I enkelte leiligheter, spesielt de lengst unna berederrom/teknisk rom, tok det veldig lang tid å få få varmt vann frem til kran i leilighet. Tiden kunne være inntil 3 minutter. Utført av Andenes VVS.
2015	Oppsett av to el-bil ladestasjoner	Oppsett av 2 Salto ladestasjoner. Arbeid utført av EDA- Elektro Data AS
2015	Ventilasjon	Ventilasjonskanaler i leilighetene er vedlikehold/renset. Utført av PowerClean.
2014	Byttet all armatur i taket i garasjen	Armaturen var begynt å bli dårlig og mange lysrør gikk. Arbeid utført av Innlandet Elektro.
2013 - 2015	Rehabilitering av ballkonger og fasade, inkludert beising av fasade.	Arbeidet ble utført av Alliero, hovedsakelig i 2013 og 2014, men noe gjenstående arbeid ble avsluttet i 2015. Beising av vinduskarmer var ikke nødvendig.
2013	Utbedret takterrasse	Utbedret taklekkasjer på terrasser.
2008	Ventilasjon	Ventilasjonskanaler/vifter i leilighetene er vedlikehold. Utført av PowerClean.
2007	Beising av blokkene	Utført av Scandicon
2003 - 2004	Diverse	Gjennomført 2003/2004: <ul style="list-style-type: none">· Det er gitt tilbud til alle beboere om skjerming av balkonger· Rengjort garasjeanlegget. Port ble reparert/skiftet· Montert fuglenetting rundt søppelboder· Montert lufteluker i alle uteboder





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

Selskapsnummer: 5374 Selskapsnavn: Borettslaget Lunden 24/26

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Tor Ove Kilnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Einar Stahl og Hanne solem er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tor Ove Kilnes

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Jostein Øyna

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Elias Søvik Gunnarsson

Stine Lise Stenseth

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Birgitte Risa

Dag O. Foss



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.