



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 027 322	3 005 577
Sum inntekter		3 027 322	3 005 577
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 033 938	2 055 644
Sum kostnader		2 170 858	2 192 564
Driftsresultat		856 464	813 013
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 681	14 376
Sum finansinntekter		38 681	14 376
Annen finanskostnad		477 572	301 086
Sum finanskostnader		477 572	301 086
Netto finans		-438 890	-286 710
Ordinært resultat før skattekostnad		417 574	526 303
Ordinært resultat etter skattekostnad		417 574	526 303
Årsresultat		417 574	526 303
Totalresultat		417 574	526 303
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		417 574	526 303
Sum overføringer og disponeringer		417 574	526 303



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 941 850	76 143 532
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 200 000	
Sum varige driftsmidler		76 141 850	76 143 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 141 850	76 143 532
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 306	-59 766
Andre fordringer		236 315	63 464
Sum fordringer		246 621	3 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 545 923	3 658 179
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 545 923	3 658 179
Sum omløpsmidler		3 792 545	3 661 877
SUM EIENDELER		79 934 394	79 805 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		6 999 932	6 582 358
Sum opptjent egenkapital		6 999 932	6 582 358
Sum egenkapital		7 004 732	6 587 158
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 840 186	17 223 895
Øvrig langsiktig gjeld		55 655 200	55 655 200
Sum annen langsiktig gjeld		72 495 386	72 879 095
Sum langsiktig gjeld		72 495 386	72 879 095
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		274 283	278 346
Annen kortsiktig gjeld		159 994	60 810
Sum kortsiktig gjeld		434 277	339 156
Sum gjeld		72 929 662	73 218 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 934 394	79 805 409



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502880

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: 01.01.2022 - 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 982 153 301
BORETTSLAGET LUNDEN 24/26

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 027 322	3 005 577
Sum inntekter		3 027 322	3 005 577
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 033 938	2 055 644
Sum kostnader		2 170 858	2 192 564
Driftsresultat		856 464	813 013
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 681	14 376
Sum finansinntekter		38 681	14 376
Annen finanskostnad		477 572	301 086
Sum finanskostnader		477 572	301 086
Netto finans		-438 890	-286 710
Ordinært resultat før skattekostnad		417 574	526 303
Ordinært resultat etter skattekostnad		417 574	526 303
Årsresultat		417 574	526 303
Totalresultat		417 574	526 303
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		417 574	526 303
Sum overføringer og disponeringer		417 574	526 303



Organisasjonsnr: 982 153 301
BORETTSLAGET LUNDEN 24/26

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 941 850	76 143 532
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 200 000	
Sum varige driftsmidler		76 141 850	76 143 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 141 850	76 143 532
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 306	-59 766
Andre fordringer		236 315	63 464
Sum fordringer		246 621	3 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 545 923	3 658 179
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 545 923	3 658 179
Sum omløpsmidler		3 792 545	3 661 877
SUM EIENDELER		79 934 394	79 805 409
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	6 999 932	6 582 358
Sum opptjent egenkapital	6 999 932	6 582 358
Sum egenkapital	7 004 732	6 587 158
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 840 186	17 223 895
Øvrig langsiktig gjeld	55 655 200	55 655 200
Sum annen langsiktig gjeld	72 495 386	72 879 095
Sum langsiktig gjeld	72 495 386	72 879 095
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	274 283	278 346
Annen kortsiktig gjeld	159 994	60 810
Sum kortsiktig gjeld	434 277	339 156
Sum gjeld	72 929 662	73 218 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	79 934 394	79 805 409



Organisasjonsnr: 982 153 301
BORETTSLAGET 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



Generalforsamling 2023

Digitalt - 3 mai 2023



- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 5374

Lunden 24/26 Borettslag



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 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Ove Kilnes	Lunden 26 F
Styremedlem	Linda Øverby	Lunden 26 C
Styremedlem	Fredrik Reehorst Stenseth	Vækerøveien 118 B
Varamedlem	Jostein Øyna	Lunden 26 Å
Varamedlem	Mona Skjønberg	Lunden 26 X

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter med ca 80 saker, oppfølgingssaker og tilhørende undersøker er behandlet i perioden mai 2022 til og med april 2023.

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.
- Vedlikehold av råteskader på gelendre og verandavegger i 4de etasje, reparasjon av råteskader på gul kledning på svalgangside 1 etasje samt påbegynt tilsvarende arbeid på verandaside i 2dre og 3de etasje.
- Rens av avtrekksvifter og rør
- Kontroll av varmvannsystem.
- Fått på plass rutine med at ISS hvert år kontrollerer tak og takrenner, trykk til varmtvann og at heisdør løper fritt.
- Nødlys i garasjen er byttet.
- Diverse mindre reparasjoner av radiatorer og små lekkasjer.
- Støy. Det er pågående saker for å redusere støy fra T-bane og aggregater hos Benum. Østre Aker vei ser ut til å få 60 km/t permanent.

Det meste av vedlikeholdsoppgavene i borettslaget er løpende og større prosjekter er avsluttet. Et mellomstort prosjekt er det pågående arbeidet med å reparere mindre råteskader på panel (svalganger og balkongside) før det blir stor skader. Det er meldt inn skader fra beboere via Vibbo på gelender/skillevegger/panel i alle etasjer, som blir rettet.

Vi har enda ikke satt opp lastbalanserer for el-biler i garasjen, pga. forsinkelser fra leverandøren Defa. Styret har høsten 2021 også fått en ny vedlikeholdsnøkkelen, utarbeidet av Obrom Sørøst. For de neste 3-5 årene fremover blir dette en del av styrets grunnlag for prioriteringer av vedlikehold.

Styret har forlenget avtalen med TV og Internettavtalen 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 slik vi har nå med basis TV og internett, der hver enkelt beboer kjøper tilleggstjenester etter behov. Men dette kan endre seg over tid.

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 har vært en normal periode. 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 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. Disse kostnadsartene er husleie og/eller fyringskostnader. For 2023 er det budsjettert med en rente på 4,5% og som regnskapsdelen i dette dokumentet viser, reduseres de disponible midler med ca. 570.000kr og resultatet i budsjettet er ca. 110.000kr.

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

Lunden Hageby Vel

Det er inngått en ny avtale om bruk av skiltgjenkjenning for innkjøring av garasjeport. Dette er med Relisec sammen med de to andre borettslagene. Via vellet er det fortsatt avtaler om snø og grønt med Toma, og kontroll av kjøring/gjeste-parkering er Vestpark for indre vei samt parkering på gjesteparkeringene. 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 er inngått avtale om vask av restavfallskontainere med RenDunk på bestilling.

Det ønskes også en «beboer gruppe» som arbeider for samhold på tvers av borettslag, rekkehus og sameier i Lunden Hageby.

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 sykkel-parkering. Finansieringen av dette er dels 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 er innbetalt. Dersom det ikke blir noe av dette, f.eks. dersom det ikke godkjennes av offentlige etater som Bymiljøetaten, betales dette tilbake.

Via vellet utføres flere oppgaver:

- Snøbrøyting, grøntarbeid og vaktmestertjeneste utføres av Toma. Disse tjenestene, snø og grønt-tjenestene er fortsatt felles for alle, mens vaktmestertjenesten kan velges av hvert enkelt selskap i vellet. Vårt borettslag, samt Lunden 32-36, har valgt å beholde avtalene med ISS.
- Lekeplasskontroll er utført for 2022 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. Sistnevnte med video i stedet for fysisk bom. Ved overtredelser av reglementet ilegges kontrollavgift.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til budsjett. Et lite avvik i garasjeleie.

Driftskostnadene var marginalt over budsjett. Avviket er under energi/fyring.

Finanskostnader er en god del høyere enn forventet, grunnet renteøkning.

Resultat

Årets resultat, kr 417 574,-, 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 per 31.12 var kr 3 358 268,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 525 000,- til normal drift og generelt 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 Borettslaget Lunden 24/26.



Lån

Borettslaget Lunden 24/26 har lån i Eika Boligkreditt AS.

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 2023.

For felleskostnadens kategori oppvarming, (som vises på faktura) er budsjettet basert på 27 % økning fra 1.1.2023, slik det kommer frem om faktura fra desember 2022 sammenlignes med faktura for f.eks. april 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettvise 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 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

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 06HN4-0F002-ETVL-8Q6A6-WI58C-GYZON



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 322 721	3 247 085	3 322 721	3 358 268
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		417 574	526 303	620 000	111 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-383 709	-445 802	-459 000	-681 000
Endring egenkapital i fellesanlegg		1 682	-4 865	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		35 547	75 636	161 000	-570 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 358 268	3 322 721	3 483 721	2 788 268

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 792 545	3 661 877
Kortsiktig gjeld		-434 277	-339 156
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 358 268	3 322 721



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 024 202	2 999 950	3 030 000	3 121 000
Andre inntekter	3	3 120	5 627	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 027 322	3 005 577	3 030 000	3 121 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 240	-9 036	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 145	-94 408	-98 000	-101 000
Konsulenthonorar		0	0	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-502 898	-555 525	-528 000	-525 000
Forsikringer		-122 840	-116 060	-121 000	-135 000
Kommunale avgifter	8	-190 960	-179 345	-187 500	-222 000
Kostnader sameie	19	-262 531	-275 548	-280 000	-354 000
Energi/fyring	9	-571 418	-584 860	-510 000	-622 000
TV-anlegg/bredbånd		-197 679	-186 624	-196 000	-208 000
Andre driftskostnader	10	-78 225	-54 238	-69 500	-70 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 170 858	-2 192 564	-2 139 000	-2 387 000
DRIFTSRESULTAT		856 464	813 013	891 000	734 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 681	14 376	10 000	15 000
Finanskostnader	12	-477 572	-301 086	-281 000	-638 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-438 890	-286 710	-271 000	-623 000
ÅRSRESULTAT		417 574	526 303	620 000	111 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		417 574	526 303		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 920 000	68 920 000
Tomt		4 000 000	4 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	21 850	23 532
Andre varige driftsmidler	14	3 200 000	3 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		76 141 850	76 143 532
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	60 810
Kundefordringer		10 306	-59 766
Forskuddsbetalte kostnader		236 315	0
Andre kortsiktige fordringer		0	2 654
Driftskonto OBOS-banken		1 212 613	1 361 069
Sparekonto OBOS-banken		1 276 497	1 265 899
Sparekonto OBOS-banken II		1 056 813	1 031 211
SUM OMLØPSMIDLER		3 792 545	3 661 877
SUM EIENDELER		79 934 394	79 805 409
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 48		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		6 999 932	6 582 358
SUM EGENKAPITAL		7 004 732	6 587 158
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 840 186	17 223 895
Borettsinnskudd	16	55 655 200	55 655 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 495 386	72 879 095
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 847	60 810
Leverandørgjeld		274 283	278 346
Annen kortsiktig gjeld	17	98 147	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		434 277	339 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 934 394	79 805 409
Pantstillelse	18	76 115 200	76 115 200
Garantiansvar	19	651 776	38 620



Oslo, 20.04.2023
Styret i Borettslaget Lunden 24/26

Tor Ove Kilnes /s/

Mona Skjønberg /s/

Linda Øverby /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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 030 952
Garasje	422 876
Oppvarming	346 848
Kabel-tv	202 176
Strøm elbil	21 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 024 202

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie	3 120
SUM ANDRE INNTEKTER	3 120

**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 2021/2022, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 240.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-347 390
Drift/vedlikehold VVS	-15 702
Drift/vedlikehold elektro	-21 725
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 207
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 275
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 004
Kostnader dugnader	-2 595
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-502 898

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-190 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 960

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-71 961
Fjernvarme	-499 457
SUM ENERGI / FYRING	-571 418

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

Container	-5 959
Vaktmestertjenester	-38 908
Renhold ved firmaer	-7 962
Gressklipping	-19 150
Andre fremmede tjenester	-964
Trykksaker	-2 204
Bankgebyr	-3 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 225

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 207
Renter bank	2 176
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	278
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	38 681

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-477 541
Andre rentekostnader	-30
SUM FINANSKOSTNADER	-477 572

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS, lån nr 152061412**

EIKA

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,40 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2013 -20 347 673

Nedbetalt tidligere 3 123 778

Nedbetalt i år 383 709

-16 840 186**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-16 840 186****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2001 -55 655 200

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

Påløpte kostnader -98 147

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-98 147****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 55 655 200

Pantelån 16 840 186

TOTALT**72 495 386**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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 38 620 for 2020. 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".



GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til styret er uforandret fra forrige periode. For perioden juni 2021 til mai 2022 foreslås det 120000kr. som godtgjørelse, fordelt etter vanlig nøkkel:

Styreleder 40%

2 Styremedlemmer 15% hver

2 varamedlemmer 15% hver



Annem informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

ISS Facility Services AS leverer vaktmestertjenester til borettslaget i henhold til avtale.

Parkering

En parkeringsplass i garasjeanlegg under blokkene følger med hver leilighet. Borettslaget har noen ekstra plasser som beboere kan leie av borettslaget. Beboere som ønsker å leie plass kan ta kontakt med styreleder. Gjester kan parkere på gjesteparkeringen med fysisk p-kort fra Vestpark synlig i ruten eller registrert gjestens bils registreringsnummer i Vestpark UNUM app.

Nøkler/skilt/elektronisk garasjeåpner

Hovednøkkel til leilighetene og nøkkel til garasjeanlegg/sykkelboder bestilles via styret v/ nestleder. Skilt til postkasse bestilles hos styreleder.

Elektronisk garasjeåpner kjøpes direkte fra www.nordport.no, eller via styret. Nærmere kontaktinformasjon til Nordport finner du på garasjeporten. Garasjeåpner leveres til styreleder for koding. Styret har også noen få garasje åpnere til salgs fra alternativ leverandør. Kontakt styreleder for eventuelt kjøp.

Fra januar 2023 er det elektronisk gjenkjenning av registreringsnummer for åpning av garasjeport ved inn/ut-kjøring. Dette gjøres via registrering i Vestpark UNUM app.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. For leiligheter over 80 kvadratmeter anbefales det 2 røykvarslere. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Lunden 24/26 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

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 ettersatt 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. Dette ble utført av Vraalstad Bygg.
Høst 2021	Kontroll av tak og nedløpsrør.	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 bar 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 bytte en og en. Dette ble utført av Kvikk Installasjon.
2020	Avtale om bestilling av nøkler via Aker Lås og nøkkel	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 langs 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 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 balkonger 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 garasjelegget. Port ble reparert/skiftet· Montert fuglenetting rundt søppelboder· Montert lufteluker i alle uteboder