



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 528 619
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEN 7-17
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983528619

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 163 491	6 236 776
Sum inntekter		6 163 491	6 236 776
Kostnader			
Lønnskostnad		951 466	892 006
Annen driftskostnad		5 913 019	3 541 132
Sum kostnader		6 864 485	4 433 137
Driftsresultat		-700 994	1 803 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 955	43 283
Sum finansinntekter		47 955	43 283
Annen finanskostnad		564 478	478 797
Sum finanskostnader		564 478	478 797
Netto finans		-516 523	-435 514
Resultat før skattekostnad		-1 217 517	1 368 125
Årsresultat		-1 217 517	1 368 125
Totalresultat		-1 217 517	1 368 125
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 217 517	1 368 125
Sum overføringer og disponeringer		-1 217 517	1 368 125



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 000	15 000
Sum finansielle anleggsmidler		15 000	15 000
Sum anleggsmidler		15 000	15 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		62 879	194 168
Andre fordringer		209 001	180 501
Sum fordringer		271 880	374 669
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		15 768	7 323
Sum investeringer		15 768	7 323
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		35 980	431 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 980	431 704
Sum omløpsmidler		323 628	813 696
SUM EIENDELER		338 628	828 696



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 514 863	7 297 346
Sum opptjent egenkapital		-8 514 863	-7 297 346
Sum egenkapital		-8 514 863	-7 297 346
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 655 331	7 235 921
Sum annen langsiktig gjeld		7 655 331	7 235 921
Sum langsiktig gjeld		7 655 331	7 235 921
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		410 530	43 572
Leverandørgjeld		285 516	360 427
Skyldige offentlige avgifter		64 728	51 003
Annen kortsiktig gjeld		437 386	435 119
Sum kortsiktig gjeld		1 198 160	890 121
Sum gjeld		8 853 491	8 126 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		338 628	828 696



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542928

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 528 619
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEN 7-17
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 983 528 619
SAMEIET LUNDEN 7-17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 163 491	6 236 776
Sum inntekter		6 163 491	6 236 776
Kostnader			
Lønnskostnad		951 466	892 006
Annen driftskostnad		5 913 019	3 541 132
Sum kostnader		6 864 485	4 433 137
Driftsresultat		-700 994	1 803 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 955	43 283
Sum finansinntekter		47 955	43 283
Annen finanskostnad		564 478	478 797
Sum finanskostnader		564 478	478 797
Netto finans		-516 523	-435 514
Resultat før skattekostnad		-1 217 517	1 368 125
Årsresultat		-1 217 517	1 368 125
Totalresultat		-1 217 517	1 368 125
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 217 517	1 368 125
Sum overføringer og disponeringer		-1 217 517	1 368 125



Organisasjonsnr: 983 528 619
SAMEIET LUNDEN 7-17

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 000	15 000
Sum finansielle anleggsmidler		15 000	15 000
Sum anleggsmidler		15 000	15 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		62 879	194 168
Andre fordringer		209 001	180 501
Sum fordringer		271 880	374 669
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		15 768	7 323
Sum investeringer		15 768	7 323
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		35 980	431 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 980	431 704
Sum omløpsmidler		323 628	813 696
SUM EIENDELER		338 628	828 696
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 514 863	7 297 346
Sum opptjent egenkapital	-8 514 863	-7 297 346
Sum egenkapital	-8 514 863	-7 297 346
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 655 331	7 235 921
Sum annen langsiktig gjeld	7 655 331	7 235 921
Sum langsiktig gjeld	7 655 331	7 235 921
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	410 530	43 572
Leverandørgjeld	285 516	360 427
Skyldige offentlige avgifter	64 728	51 003
Annen kortsiktig gjeld	437 386	435 119
Sum kortsiktig gjeld	1 198 160	890 121
Sum gjeld	8 853 491	8 126 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	338 628	828 696



Organisasjonsnr: 983 528 619
SAMEIET LUNDEN 7-17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5076

SAMEIET LUNDEN 7-17



Velkommen til årsmøte i SAMEIET LUNDEN 7-17

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Thon Linne Hotel, Statsråd Mathiesens vei nr 12, 0598 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ordensregler garasje
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LUNDEN 7-17



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 4.6 Revisjonsberetning 2024 s 5076.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205.583.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 205.583



Sak 7

Ordensregler garasje

Forslag fremmet av:

Marit og Terje Bjørnstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjelder vedtekter for garasjene.

Siden Sameiet eier og styrer med garasjene, vil vi forslå følgende kommer med i vedtektene:

Garasjene skal være lukket. Dette fordi det er garasjer og ikke carporter, og en åpen garasje kan invitere til brannstiftelse.

Styrets innstilling

Styret mener forslaget hører inn under ordensreglene i garasjen, og ikke i vedtektene. Styret har imidlertid ingen innsigelser mot at dette legges til der, og foreslår da at det legges til under §1.

Forslag til vedtak

Teksten legges til under §1 i ordensreglene

Vedlegg

3. Ordensregler for garasjer.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Hele styret er på valg og velges for ett år:

Styreleder Ivar Tollefsrud tar gjenvalg

Nestleder Gøril Ryvoll tar gjenvalg

Styremedlem Hanne Kristine Teigland tar gjenvalg

Styremedlem Bjørn Olav Utgård tar gjenvalg

Styremedlem Rami André Dyrdal tar gjenvalg

Vara Marta Johanne Hove tar ikke gjenvalg

Vara Nina Eik Skjørtvedt tar gjenvalg som varamedlem

Ny kandidat Runar Hunhålvatn Tøn – presentasjon på Årsmøte.



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivar Tollefsrud

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Runar Hunnhålvatn Tøn
- Bjørn Olav Utgård
- Gøril Ryvoll
- Hanne Kristine Teigland
- Rami André Dyrdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 2
- Nina Eik Skjørtvedt

Sak 9

Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig at sameiet har en valgkomité som kan lage en innstilling til nytt styre før neste årsmøte.

Valgkomitéen bør da bestå av 2-3 medlemmer som ikke sitter i styret.

Forslag til vedtak

Som valgkomité velges:



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024/2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Ivar Tollefsrud Lunden 11 A

Nestleder Gøril Ryvoll Lunden 11 B

Styremedlem Hanne Kristine Teigland Lunden 9 B

Styremedlem Bjørn Olav Utgård Lunden 15 A

Styremedlem Rami André Dyrdal Lunden 17 B

Varamedlem Marta Johanne Hove Lunden 9 A

Varamedlem Nina Skjørtvedt Lunden 7 A

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@lunden7-17.no. Se Sameiet Lunden 7-17s hjemmeside på <https://vibbo.no/lunden-7-17> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lunden 7-17

Sameiet består av 122 seksjoner.

Sameiet Lunden 7-17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983528619, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 88/269

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

Sameiet Lunden 7-17 har 1 ansatt (vaktmester). Sameiet er registrert som mottaker av EHF-faktura.

Taushetsklæring er signert av ansatt og styremedlemmer.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har avholdt 10 styremøter siden årsmøtet i 2024.



El-billading

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag. Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Arbeidet med etablering av infrastruktur har vært prioritert dette året.

Tilbud ble innhentet fra 3 velkjente leverandører. Basert på pris og kjennskap til leverandør, ble Kvikk Installasjon AS (KI) valgt.

For å dekke kostnadene for dette prosjektet vedtok styret på styremøte den 8. april at finansieringen skjer ved kapitalinnkreving fra eierne med en sum på kr. 6.500,-. Betalingsfrist 20.07.2025. Informasjon om dette ble sendt eiere 10. april pr. e-post, samt oppslag på hjemmesiden vår (Vibbo).

Det ble søkt om tilskudd fra Oslo kommune, og vi fikk innvilget et beløp tilsvarende 50% av kostnadene i tilbudet fra KI. Kontrakt med KI ble undertegnet av styret den 31. mars 2025. Arbeidet starter primo juni 2025.

Klager og andre henvendelser

Styret har mottatt 2 skriftlige klager i tillegg til muntlige henvendelser. Disse har i hovedsak bestått i brudd på husordensreglene vedr. oppussing og sammenkomster. Styret har hatt mange henvendelser vedr. kostnadene ved etablering av elbillading. Én henvendelse er besvart skriftlig.

En beboer som over lengre tid har fått mange klager ble sagt opp av utleier og flyttet ut vinteren 2025.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at navn på postkasser skal være graverte skilt. Skjema for bestilling av postkasseskilt og navn på ringetablå finnes på hjemmesiden til Sameiet, men kan også rekvireres fra vaktmester.

Klager som er ringt inn til styretelefonen, forsøkes i første omgang løst ved besøk til den som klagen var rettet mot. (Styret er av den oppfatning at personlig kontakt vedr. klager fungerer vel så bra som skriftlige henvendelser.)

Vedlikehold:

Sameiet har en løpende avtale med skadedyrfirma for fjerning av rotter og bekjempelse av bl.a. veggedyr.

For el-reparasjoner har vi avtale med Kvikk Installasjon og for vann/sanitær har vi avtale med Rørleggjersentralen.

Rene Trapper AS utfører trappevask hver mandag. Beboerne oppfordres til å ta inn dørmatten denne dagen.

Annet

Den 14. juni ble det arrangert fest for barn og voksne i Sameiet. Vi hadde forskjellige aktiviteter for barn, bl.a. trylleshow med «Tryllemette». Vi serverte brus til barna og kaffe/te til de voksne, og deltakerne hadde med egen grillmat.

Juletrær (3 stk) ble satt opp foran blokkene, og ble tent 1. søndag i advent. Tradisjonen tro kom nissen innom med godteriposer til barna!

Det ble avholdt dugnad i sameiet den 13. mai 2024. I år ble det av økonomiske årsaker ikke utplassert containere. Beboere oppfordres til selv å levere avfall gratis til gjenvinningsstasjonen på Haraldrud.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring



Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING (08460) med polisenummer 72060210. Forsikringen dekker bygningene, garasjene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2024 FOR SAMEIET LUNDEN 7-17

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at sameiet har brukt advokat i forbindelse med oppløsning av garasjelaget, samt betalt ut garasjeinnskudd til eierne.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lånopptak i forbindelse med utløsning av garasjeinnskuddet.

Resultat

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

Disponible midler

Sameiet hadde ved 31.12 negative disponible midler. For å bedre likviditeten økte sameiet felleskostnadene 15 % (ordinære felleskostnader) og 12 % på lånespesifiserte felleskostnader fra 01.01.25, samt økte garasjeleien fra 2 400 til 6 600,- pr. år.

Arbeidskapital

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 15 % (ordinære felleskostnader) og 12 % på lånespesifiserte felleksostander fra 01.01.25, samt økte garasjeleien fra 2400 til 6600,- pr. år

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET LUNDEN 7-17
ORG.NR. 983 528 619, KUNDENR. 5076

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 099 530	6 064 523	6 209 000	7 034 000
Vaskeri		36 005	33 388	35 000	35 000
Andre inntekter	3	27 956	138 865	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 163 491	6 236 776	6 264 000	7 089 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-750 897	-698 406	-683 384	-684 000
Styrehonorar	5	-200 569	-193 600	-181 000	-201 000
Revisjonshonorar	6	-13 899	-32 495	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-210 101	-186 720	-191 860	-201 000
Konsulenthonorar	7	-507 399	-36 960	-73 000	-73 000
Drift og vedlikehold	8	-406 904	-403 873	-605 750	-389 000
Forsikringer		-412 647	-356 286	-414 600	-497 000
Kommunale avgifter	9	-1 280 668	-1 016 653	-1 293 600	-1 446 600
Vaskeri		0	-4 425	0	0
Garasjer	10	-1 315 600	0	0	0
Kostnader underutvalg		0	-12 816	0	0
Energi/fyring	11	-699 160	-527 700	-1 293 000	-43 824
TV-anlegg/bredbånd		-613 715	-525 781	-601 500	-626 000
Andre driftskostnader	12	-452 926	-437 422	-443 100	-372 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 864 485	-4 433 137	-5 800 794	-4 554 424
DRIFTSRESULTAT		-700 994	1 803 639	463 206	2 534 576
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	47 955	43 283	32 000	32 000
Finanskostnader	14	-564 478	-478 797	-480 000	-1 427 006
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-516 523	-435 514	-448 000	-1 395 006
ÅRSRESULTAT		-1 217 517	1 368 125	15 206	1 139 570
Overføringer:					
Udekket tap		-1 217 517	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 368 125		





SAMEIET LUNDEN 7-17
ORG.NR. 983 528 619, KUNDENR. 5076

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	15	15 000	15 000
SUM ANLEGGSMIDLER		15 000	15 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		62 879	194 168
Forskuddsbetalte kostnader		193 955	180 501
Andre kortsiktige fordringer	16	15 046	0
Andre obligasjoner		15 768	7 323
Driftskonto OBOS-banken		0	363 900
Skattetrekkkonto OBOS-banken		34 644	24 550
Sparekonto OBOS-banken		1 336	43 254
SUM OMLØPSMIDLER		323 628	813 696
SUM EIENDELER		338 628	828 696
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-8 514 863	-7 297 346
SUM EGENKAPITAL		-8 514 863	-7 297 346
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 655 331	7 235 921
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 655 331	7 235 921
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		147 648	205 871
Leverandørgjeld		285 516	360 427
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		407 518	0
Skyldige offentlige avgifter	19	64 728	51 003
Påløpte renter		3 012	43 572
Energiavregning	20	170 474	126 848
Annen kortsiktig gjeld	21	119 264	102 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 198 160	890 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		338 628	828 696
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2025
Styret i Sameiet Lunden 7-17

Ivar Tollefsrud

Gøril Ryvoll

Bjørn-Olav Utgård





Hanne Kristine Teigland

Rami Andre Dyrdal Fathi



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 528 356
Lånekostnad	1 392 396
Garasje, årsleie	105 600
Parkering	73 178
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 099 530

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflytningsgebyr	2 500
Avregning strøm elbil	20 240
Diverse	716
Nøkler	4 500
SUM ANDRE INNETEKTER	27 956



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

Ordinær lønn, fast ansatte	-514 328
Påløpte feriepenger	-73 549
Fri bil, tlf etc.	-638
Fri bolig	-127 920
Naturalytelser speilkonto	127 920
Arbeidsgiveravgift	-132 978
LO/NHO-ordningen (AFP)	-11 739
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-14 362
O/U premie	-552
Andre personalkostnader	-2 751
SUM PERSONALKOSTNADER	-750 897

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 569.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 883, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 899.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand. Brækhus Advokatfirma AS	-450 158
Juridisk bistand. Alfano 24019 AS	-6 187
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-51 054
SUM KONSULENTHONORAR	-507 399

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-86 515
Drift/vedlikehold VVS	-133 641
Drift/vedlikehold elektro	-21 756
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 555
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 280
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-75 406
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-406 904

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-819 328
Renovasjonsavgift	-461 340
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 280 668





NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Diverse	-1 315 600
SUM KOSTNADER GARASJER	-1 315 600

SUM GARASJER **-1 315 600**

Iht.vedtak ekstraordinært årsmøte 30.04.25.

Innløst garasjeinnskudd: 44 andeler a kr 29 900. 1 andel er sameiets egen

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-143 156
Elektrisk energi, kreditnota for fakturert ladestrøm elbil 2023	-34 647
Varmesentralen	-96 899
Fjernvarme	-424 458
SUM ENERGI / FYRING	-699 160

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-43 513
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 731
Håndverktøy	-3 814
Annet driftsmateriale	-8 989
Lyspærer og sikringer	-1 485
Renhold ved firmaer	-180 051
Snørydding	-60 662
Andre driftskostnader	-14 582
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-37 230
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 883
Andre kontorkostnader	-4 223
Telefon u/mva	-2 936
Drivstoff	-4 920
Vedlikehold biler/maskiner	-12 426
Bilgodtgjørelse	-1 829
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-52
Kontingenter	-600
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 262
Bank- og kortgebyr	-4 382
Øreavrundning	2
Velferdskostnader	-18 357
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-452 926



**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	38 096
Renter driftskto. i OBOS-banken	2 297
Renter sparekto. i OBOS-banken	986
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 883
Andre renteinntekter	-307
SUM FINANSINNTEKTER	47 955

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Svenska Handelsbanken AB (innfridd)	-208 874
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-65 940
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-277 656
Renter på leverandørgjeld	-1 685
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 323
SUM FINANSKOSTNADER	-564 478

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andre langsiktige fordringer, depositum Circle K	15 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	15 000

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, inntekt fakturert i 2025	15 046
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 046

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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



**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB, innfridd i 2024

Opprinnelig 2011

-21 000 000

Nedbetalt tidligere

13 764 079

Nedbetalt i år

7 235 921

0

OBOS-banken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-1 500 000

Nedbetalt i år

8 271

-1 491 729

OBOS-banken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024

-6 798 028

Nedbetalt i år

634 426

-6 163 602**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

-7 655 331**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk, 6 termin

-34 644

Skyldig arbeidsgiveravgift, 6 termin

-30 084

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-64 728

6 termin betalt 15.01.2025

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-1 260 684

SUM INNETEKTER

-1 260 684**KOSTNADER**

Administrasjon

99 809

Fjernvarme kostnad til avregning

990 401

SUM KOSTNADER

1 090 210**SUM ENERGIAVREGNING**

-170 474

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-73 549
Gebyr og fakturaomkostninger	35
Annen kortsiktig gjeld, honorar ifm. energiavr. 2024	-45 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-119 264





Verification

Transaction 09222115557545859845

Document

Årsregnskap 2024

Main document

9 pages

Initiated on 2025-05-05 10:13:42 CEST (+0200) by Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)

Finalised on 2025-05-07 10:05:10 CEST (+0200)

Initiator

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Company reg. no. 934 261 585

karen.mellbye@obos.no

Signatories

Ivar Tollefsrud (IT)

ivtollef@online.no

+4791195607



The name returned by Norwegian BankID was "Ivar Tollefsrud"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2025-02-05 08:15:10 CET (+0100)

Signed 2025-05-05 10:50:42 CEST (+0200)

Gøril Ryvoll (GR)

gryvoll@yahoo.no



The name returned by Norwegian BankID was "Gøril Ryvoll"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2024-06-14 14:06:24 CEST (+0200)

Signed 2025-05-05 13:26:03 CEST (+0200)

Bjørn Olav Utgård (BOU)

boutgaard@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Bjørn Olav Utgård"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-11-16 03:20:05 CET (+0100)

Signed 2025-05-07 10:05:10 CEST (+0200)

Hanne Kristine Teigland (HKT)

hanne.k.teigland@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Hanne Kristine Teigland"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-08-13 17:22:42 CEST (+0200)

Signed 2025-05-05 15:51:53 CEST (+0200)

Rami Andre Dyrdal Fathi (RADF)

rami.dyrdal@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Rami Andre Dyrdal Fathi"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-05-27 21:21:58 CEST (+0200)

Signed 2025-05-05 10:20:30 CEST (+0200)

Vedlegg 1

19 av 25

1/2





Verification

Transaction 09222115557545859845

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

20 av 25

2/2



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LUNDEN 7-17.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-09 05:37:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6BECE-2M7QM-NUEIQ-3P3UC-2TMMX-UCYLJ

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

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

22 av 25

4.6 Revisjonsberetning

2024 s 5076.pdf



Sameiet Lunden 7 – 17

ORDENSREGLER FOR BRUK AV GARASJEPLASS I SAMEIET LUNDEN 7-17

§ 1

Garasjene skal brukes til formålet garasje.

Seksjonseier/beboer («leietaker») med leierett til garasje, plikter å benytte kun tildelte garasje plass.

Garasjene må ikke brukes slik at de andre seksjonseierne og leietakere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det må ikke utføres arbeider som påvirker eller berører de andre seksjonseierne med bruksrett til garasje.

Videre må ikke leietaker montere innretninger som påfører garasjene/Sameiets eiendom økte kostnader. Dette gjelder også arbeider og kostnader tilknyttet det elektriske anlegget, herunder montering av elbillader. Elbillader må monteres av autorisert personell

Leietaker plikter å holde garasjen i orden, og er ansvarlig og erstatningspliktige for all skade som skyldes leietaker selv, eller andre som leietaker har gitt adgang til garasjen eller eiendommen for øvrig.

§ 2

Større reparasjoner i eller utenfor garasjene er ikke tillatt. Sveising og bruk av åpen ild må ikke forekomme. Skader på, eller verdireduksjon av egen eller øvrige garasje plasser medfører erstatningsplikt for skadevolderen.

§ 3

Leietaker som ikke har godkjent elektrisk anlegg i sin garasje kan bli holdt ansvarlig hvis det oppstår brann eller annen skade.

§ 4

Bygningsmessige endringer som har innvirkning på tilstøtende garasje plasser, må godkjennes av styret.

§ 5

Garasjen skal kun benyttes av leietaker, og fremleie av garasje plasser er ikke tillatt.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 5076 Selskapsnavn: SAMEIET LUNDEN 7-17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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