



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 005 577	2 990 211
Sum inntekter		3 005 577	2 990 211
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		2 055 644	1 498 101
Sum kostnader		2 192 564	1 630 221
Driftsresultat		813 013	1 359 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 376	17 674
Sum finansinntekter		14 376	17 674
Annen finanskostnad		301 086	380 879
Sum finanskostnader		301 086	380 879
Netto finans		-286 710	-363 205
Ordinært resultat før skattekostnad		526 303	996 785
Ordinært resultat etter skattekostnad		526 303	996 785
Årsresultat		526 303	996 785
Totalresultat		526 303	996 785
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		526 303	996 785
Sum overføringer og disponeringer		526 303	996 785



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 943 532	72 938 667
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 200 000	3 200 000
Sum varige driftsmidler		76 143 532	76 138 667
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 143 532	76 138 667
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 698	10 398
Sum fordringer		3 698	10 398
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 658 179	3 370 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 658 179	3 370 627
Sum omløpsmidler		3 661 877	3 381 025
SUM EIENDELER		79 805 409	79 519 693

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 582 358	6 056 055
Sum opptjent egenkapital		6 582 358	6 056 055
Sum egenkapital		6 587 158	6 060 855
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 223 895	17 669 697
Øvrig langsiktig gjeld		55 655 200	55 655 200
Sum annen langsiktig gjeld		72 879 095	73 324 897
Sum langsiktig gjeld		72 879 095	73 324 897
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		278 346	28 598
Annen kortsiktig gjeld		60 810	105 343
Sum kortsiktig gjeld		339 156	133 941
Sum gjeld		73 218 251	73 458 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 805 409	79 519 693



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355034

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 982 153 301
BORETTSLAGET LUNDEN 24/26

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 005 577	2 990 211
Sum inntekter		3 005 577	2 990 211
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		2 055 644	1 498 101
Sum kostnader		2 192 564	1 630 221
Driftsresultat		813 013	1 359 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 376	17 674
Sum finansinntekter		14 376	17 674
Annen finanskostnad		301 086	380 879
Sum finanskostnader		301 086	380 879
Netto finans		-286 710	-363 205
Ordinært resultat før skattekostnad		526 303	996 785
Ordinært resultat etter skattekostnad		526 303	996 785
Årsresultat		526 303	996 785
Totalresultat		526 303	996 785
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		526 303	996 785
Sum overføringer og disponeringer		526 303	996 785



Organisasjonsnr: 982 153 301
BORETTSLAGET LUNDEN 24/26

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 943 532	72 938 667
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 200 000	3 200 000
Sum varige driftsmidler		76 143 532	76 138 667
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 143 532	76 138 667
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 698	10 398
Sum fordringer		3 698	10 398
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 658 179	3 370 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 658 179	3 370 627
Sum omløpsmidler		3 661 877	3 381 025
SUM EIENDELER		79 805 409	79 519 693
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	6 582 358	6 056 055
Sum opptjent egenkapital	6 582 358	6 056 055
Sum egenkapital	6 587 158	6 060 855
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 223 895	17 669 697
Øvrig langsiktig gjeld	55 655 200	55 655 200
Sum annen langsiktig gjeld	72 879 095	73 324 897
Sum langsiktig gjeld	72 879 095	73 324 897
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	278 346	28 598
Annen kortsiktig gjeld	60 810	105 343
Sum kortsiktig gjeld	339 156	133 941
Sum gjeld	73 218 251	73 458 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	79 805 409	79 519 693



Organisasjonsnr: 982 153 301
BORETTSLAGET LUNDEN 24/26

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Borettslaget Lunden 24/26

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 16. mai 2022

Selskapsnummer: 5374





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 11. mai kl. 18:00 og lukker 16. mai kl. 18:00.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Lunden 24/26



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder foreslås Tor Ove Kilnes

Forslag til vedtak

Tor Ove Kilnes er valgt

Sak 3

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 Hilde Kjersti Asphjell er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr 526 303,-, til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5374 Årsrapport 2021.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 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 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Stenseth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jostein Øyna



- Mona Skjønberg

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Birgitte Undli
- Dag O. Foss

Valg av 1 rep. vellet Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som rep. vellet :

- Birgitte Undlie



Generalforsamling 2021



- 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 alle saker, med mindre 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 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Ove Kilnes	Lunden 26 F
Styremedlem	Linda Øverby	Lunden 26 C
Styremedlem	Mathias Espeland	Lunden 26 T
Varamedlem	Sivarajany Kandiah (kun 1 møte)	Lunden 24 F
Varamedlem	Fredrik Reehorst Stenseth	Lunden 26 A

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Lunden 24
Lunden 26

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. 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 2021 til og med april 2022.

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.
- Armaturen på svalgang ble byttet til LED armaturer.
- Opparbeidet asfaltert sti og plass til utebord.
- Fått på plass at ISS hvert år kontrollerer tak og takrenner.
- Det var tidligere identifisert en lekkasje fra en takterrasse og ned i stuetak under. Her ble feil funnet og rettet.
- 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 har vært flere vedlikeholdsoppgaver som har pågått i periode, og nå er det fleste avsluttet. Men vi har enda ikke satt opp lastbalanserer for el-biler i garasjen, pga. forsinkelser fra leverandøren Defa. Det er også meldt skader på gelender/skillevegger i 3de og 4de etasje, som planlegges rettet. Nødlis i garasjen bør byttes og tilbud er innhentet.

Styret har høsten 2021 også fått en ny vedlikeholdsnøkkelen, utarbeidet av Obron Sørøst. For perioden fremover blir dette en del av styrets grunnlag for prioriteringer av vedlikehold.

Styret er også i dialog med Telenor om re-forhandling av dagens TV og internettavtale. 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. 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.

Det er inngått nye avtaler. Via vellet avtaler om snø og grønt med Toma, og ny leverandør av kontroll av kjøring er Vestpark for indre vei samt parkering på gjesteparkeringene. Beboere har fått nye gjesteparkeringskort, og mobil-app (Vestpark UNUM) kan også brukes. Det er inngått avtale om vask av restavfallscontainere med RenDunk. Det diskuteres også om våre skur for restavfall og papir skal erstattes med en nedgravd løsning, men det er kostbart og det er på gjesteparkeringsområdene det er mulig å få etablert en slik løsning, da det er store biler som henter dette, og de kommer ikke «rundt» på indre vei. Årsmøtet ba i 2021 om en rapport om mulighetene og kostnadsestimater for nedgravd avfall. Den er ikke ferdigstilt enda.

Via vellet er det også utført flere oppgaver:

- Nye avtaler for for snøbrøyting, grøntarbeid og vaktmestertjeneste ble inngått, med start av grøntarbeid sommeren 2021 og vinterarbeid høsten 2021. Vellet byttet leverandør til Toma for 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, valgte å beholde avtalene med ISS.
- En gruppe er satt ned for å se på vellets vedtekter og ordensregler. Dette arbeidet har pågått og kommer opp på årsmøtet i vellet juni 2022.
- Lekeplasskontroll er utført for 2021 og oppgradering av lekeutsyr under oppføring.
- Trimming av busker, hekker og trær på vår og vellets eiendom.
- Det ønskes også en «beboer gruppe» som arbeider for samhold på tvers av borettslag, rekkehus og sameier i Lunden Hageby.

Økonomien i borettslaget er god. Det er siden 2014 bygget opp egenkapital til fremtidig vedlikehold. I 2021 ble det utført mye vedlikehold. Borettslaget har mottatt «strømfusjon»



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 endringer i husleien unødvendig. Det har i vinter vært høye fyringskostnader og stigende renter. Styret har passet på rentenivået i takt med endringene i markedet, men må fremover vurdere behovet for økninger i husleie eller fyringskostnader. For 2022 er det budsjettert med renteøkning på 0,5%.

Det er utarbeidet og distribuert flere informasjonsskriv og oppslag i perioden og det er avholdt dugnad i perioden. Styret bruker 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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 005 577,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Et lite avvik mot budsjett skyldes tomme leieforhold i garasjen.

Andre inntekter kr 5 627,-, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 192 564,-.

Dette er kr 229 564,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe høyere kostnader til drift og vedlikehold og høye strømkostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 526 303,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 322 721,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 528 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Styret vil følge med på strømkostnadene i borettslaget, og iverksette tiltak om nødvendig.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 16 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. Men kostnader kabel-TV er regulert i henhold til faktisk kostnader fra leverandør.

Ellers vises 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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 document key: A106V-ICT1WC-AGH4W-05YNN-C23KF-0VN0D



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-31 17:28:58 UTC



Penneo document key: A106V-ICT1WC-AGH4W-05YMN-C23KF-0VN0D

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 247 085	2 656 683	3 247 085	3 322 721
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		526 303	996 785	736 000	617 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-445 802	-407 495	-442 000	-459 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	1 111	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-4 865	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		75 636	590 401	294 000	158 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 322 721	3 247 084	3 541 085	3 480 721

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 661 877	3 381 025
Kortsiktig gjeld		-339 156	-133 941
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 322 721	3 247 084



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 999 950	2 988 408	3 001 000	3 027 000
Andre inntekter	3	5 627	1 803	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 005 577	2 990 211	3 001 000	3 027 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 120	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 036	-8 703	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 408	-91 793	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar		0	-2 083	-2 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-555 525	-342 448	-451 000	-528 000
Forsikringer		-116 060	-108 342	-112 000	-121 000
Kommunale avgifter	8	-179 345	-176 669	-189 500	-187 500
Kostnader sameie	19	-275 548	-310 725	-329 000	-280 000
Energi/fyring	9	-584 860	-268 811	-405 000	-510 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 624	-170 302	-173 000	-196 000
Andre driftskostnader	10	-54 238	-18 225	-63 500	-69 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 192 564	-1 630 221	-1 963 000	-2 139 000
DRIFTSRESULTAT		813 013	1 359 990	1 038 000	888 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 376	17 674	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-301 086	-380 879	-312 000	-281 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-286 710	-363 205	-302 000	-271 000
ÅRSRESULTAT		526 303	996 785	736 000	617 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		526 303	996 785		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 920 000	68 920 000
Tomt		4 000 000	4 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	23 532	18 667
Andre varige driftsmidler	14	3 200 000	3 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		76 143 532	76 138 667
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 044	10 398
Andre kortsiktige fordringer	15	2 654	0
Driftskonto OBOS-banken		1 361 069	1 087 287
Sparekonto OBOS-banken		1 265 899	1 263 161
Sparekonto OBOS-banken II		1 031 211	1 020 179
SUM OMLØPSMIDLER		3 661 877	3 381 025
SUM EIENDELER		79 805 409	79 519 693
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 48		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		6 582 358	6 056 055
SUM EGENKAPITAL		6 587 158	6 060 855
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 223 895	17 669 697
Borettsinnskudd	17	55 655 200	55 655 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 879 095	73 324 897
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 810	59 757
Leverandørgjeld		278 346	28 598
Annen kortsiktig gjeld		0	45 586
SUM KORTSIKTIG GJELD		339 156	133 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 805 409	79 519 693
Pantstillelse	18	76 115 200	76 115 200
Garantiansvar	19	38 620	100 696

Oslo, 30.03.2022

Styret i Borettslaget Lunden 24/26

Tor Ove Kilnes /s/

Linda Øverby /s/

Mathias Espeland /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
Garasje	426 408
Oppvarming	346 848
Kabel-tv	173 952
Strøm elbil	24 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 002 310

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 999 950

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie strøm Lunden Hageby Huseierforening 2020	598
Nøkler	1 000
Utleie	4 029
SUM ANDRE INNTEKTER	5 627

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 950, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 036.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-183 063
Drift/vedlikehold VVS	-7 343
Drift/vedlikehold elektro	-80 677
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 452
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 224
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 851
Kostnader dugnader	-3 916
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-555 525

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-179 345
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-179 345

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

Elektrisk energi	-82 677
Fjernvarme	-502 183
SUM ENERGI / FYRING	-584 860

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 057
Vaktmestertjenester	-35 809
Kontor- og datarekvisita	-2 703
Trykksaker	-2 773
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 950
Andre kontorkostnader	-49
Porto	-761
Bankgebyr	-3 136
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 238

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 770
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	569
Andre renteinntekter	37
SUM FINANSINNTEKTER	14 376

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-301 086
SUM FINANSKOSTNADER	-301 086

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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode Norda Renhold AS	2 654
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 654

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS, lån nr 152061412**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2013	-20 347 673
Nedbetalt tidligere	2 677 976
Nedbetalt i år	445 802
	-17 223 895
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 223 895

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2001	-55 655 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-55 655 200

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 655 200
Pantelån	17 223 895
TOTALT	72 879 095

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 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@styrommet.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 plasser som leies. Beboere som ønsker å leie plass kan ta kontakt med styreleder. Gjester kan parkere på gjesteparkeringen med p-kort synlig i ruten.

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.

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. 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 rehabiliterings-arbeid

Vinter 2022	Reparasjon garasjeport, styring og garasjeåpnere	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 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	Armatur 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 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 berederrum/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 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	
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
2013 - 2013	Utbedret takterrasse	Utbedret tak-lekkasjer på terrasser.



2013 - 2015	Rehabilitering av balkonger og fasade	Arbeidet ble utført av Alliero, hovedsakelig i 2013 og 2014, men noe gjenstående arbeid ble avsluttet i 2015
2008 - 2008	Ventilasjon	Ventilasjonskanaler/vifter i leilighetene er vedlikehold.
2007 - 2007	Beising av blokkene	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
2003 - 2004	Diverse	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 11.05.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.22

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 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 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Einar Stahl og Hilde Kjersti Asphjell er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



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 120 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Tor Ove Kilnes

Styremedlem (1 skal velges)

Fredrik Stenseth

Varamedlem (2 skal velges)

Jostein Øyna

Mona Skjønberg

Valgkomite (2 skal velges)

Birgitte Undli

Dag O. Foss

Rep. vellet (1 skal velges)

Birgitte Undlie

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.