



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 619 999
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2026

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 990619999

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 722 314	2 474 496
Sum inntekter		2 722 314	2 474 496
Kostnader			
Lønnskostnad		73 024	
Annen driftskostnad		2 654 616	2 433 593
Sum kostnader		2 727 640	2 433 593
Driftsresultat		-5 326	40 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 169	19 202
Sum finansinntekter		18 169	19 202
Annen finanskostnad			7
Sum finanskostnader		0	7
Netto finans		18 169	19 195
Resultat før skattekostnad		12 843	60 098
Årsresultat		12 843	60 098
Totalresultat		12 843	60 098
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 843	60 098
Sum overføringer og disponeringer		12 843	60 098



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 922	-141 832
Andre fordringer		9 930	146 282
Sum fordringer		21 852	4 450
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		788 352	771 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		788 352	771 001
Sum omløpsmidler		810 204	775 451
SUM EIENDELER		810 204	965 407

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		369 385	356 542
Sum opptjent egenkapital		369 385	356 542
Sum egenkapital		369 385	356 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 904	214 520
Annen kortsiktig gjeld		300 915	204 389
Sum kortsiktig gjeld		440 819	418 909
Sum gjeld		440 819	418 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		810 204	775 451



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 370412

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 990 619 999
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Organisasjonsnr: 990 619 999
SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 722 314	2 474 496
Sum inntekter		2 722 314	2 474 496
Kostnader			
Lønnskostnad		73 024	
Annen driftskostnad		2 654 616	2 433 593
Sum kostnader		2 727 640	2 433 593
Driftsresultat		-5 326	40 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 169	19 202
Sum finansinntekter		18 169	19 202
Annen finanskostnad			7
Sum finanskostnader		0	7
Netto finans		18 169	19 195
Resultat før skattekostnad		12 843	60 098
Årsresultat		12 843	60 098
Totalresultat		12 843	60 098
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 843	60 098
Sum overføringer og disponeringer		12 843	60 098



Organisasjonsnr: 990 619 999
SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 922	-141 832
Andre fordringer		9 930	146 282
Sum fordringer		21 852	4 450
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		788 352	771 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		788 352	771 001
Sum omløpsmidler		810 204	775 451
SUM EIENDELER		810 204	965 407
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		369 385	356 542
Sum opptjent egenkapital		369 385	356 542



Sum egenkapital	369 385	356 542
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	139 904	214 520
Annen kortsiktig gjeld	300 915	204 389
Sum kortsiktig gjeld	440 819	418 909
Sum gjeld	440 819	418 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	810 204	775 451



Organisasjonsnr: 990 619 999
SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1488

SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER



Velkommen til årsmøte i SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER

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

Dato for årsmøtet:

1. april 2026 kl. 16:00, Klubbhuset, Lunnstaden.

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 møtet. 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.

Viktig informasjon om årsmøtet

Det er kommet inn ett forslag fra velet om å omdisponere klubbrommet til fritidseiendom (se sakliste og vedlegg for ytterligere informasjon). Dette er en omdisponering som etter loven og sameiets vedtekter krever 2/3 flertall i årsmøtet. Hver seksjon som er representert i årsmøtet har en stemme.

Om du ikke kan delta men ønsker å bli representert av en fullmektig, kan du sende en e-post til styret der det fremgår hvem som har fullmakt til å representere deg.

Send e-posten til lunnstaden@styrerrommet.no

Denne fullmakten gjelder bare for årsmøtet i Sameiet.

Merk at for fullmakter til å stemme i Velet (årsmøtet umiddelbart etter sameiets årsmøte) er det vedtektsfestet krav om skriftlig signert og datert fullmakt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett



- 7. Fastsettelse av honorarer
- 8. Valg av tillitsvalgte
- 9. Valg av valgkomite
- 10. Endring i vedtektene vedrørende salg av parkeringsplasser
- 11. Innkommet forslag: Omdisponering av klubbrom til leilighet

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER



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.

Styrets innstilling
Styrets leder leder årsmøtet

Forslag til vedtak
Knut Espen Irwing Swang er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Hans-Petter Landmark og Trine Nyberg er valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

- 1. 1488 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 1488 Sameiet Lunnstaden Leiligheter - Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf

Sak 6

Budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er lagt opp til et budsjett på linje med fjorårets, justert for forventet prisstigning.

Styrets innstilling
Budsjettet godkjennes.

Forslag til vedtak
Budsjettet godkjennes.



Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret kr 64000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 64000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Baard Haugen har bedt om avløsning.

Innstilling
Årsmøtet stemmer for valgkomiteens kandidat Anne Tone Steinsvik

Roller og kandidater

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

- Anne Tone Steinsvik
Valgkomiteens kandidat

Sak 9

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Trine Nathan og Aleksander Frich

Forslag til vedtak
Ny valgkomite er Trine Nathan og Aleksander Frich



Sak 10

Endring i vedtektene vedrørende salg av parkeringsplasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dette forslaget medfører ingen realitetsendring, men presiserer eierseksjonslovens bestemmelser om råderett over tilleggsdel. Det er foreslått at ordlyden "tilleggsareal" i vedtektene artikkel 2 3. ledd endres til "tilleggsdel" i samsvar med ordlyden i eierseksjonsloven. Samtidig tilføyes følgende presisering til artikkel 3.2 salg av parkeringsplasser: Ved salg av eierseksjon følger bruksrett til tilleggsdel med. Styret fører oversikt over hvilke eierseksjoner som disponerer de ulike parkeringsplassene.

Styrets innstilling

Ny ordlyd i vedtektene 2 3. ledd, første setning skal være: Parkeringsplassene i kjelleren samt terrasser er tilleggsdel, og omfattes av bruksenheten.

Ny 3.2 skal lyde: Avhending av bruksrett til parkeringsplass skal kun skje til andre i sameiet. Det skal ved et salg etableres en avtale mellom kjøper og selger av parkeringsplassen som underskrives av begge parter. Sameiet har liggende standard kjøpsavtale for parkeringsplasser. Styret skal godkjenne kjøpsavtalen og vil ta vare på en kopi av avtalen. Ved salg av eierseksjon følger bruksretter med. Styret fører oversikt over hvilken eierseksjon som har bruksrett til den enkelte parkeringsplass.

Forslag til vedtak

Ny ordlyd i vedtektene 2 3. ledd, første setning skal være: Parkeringsplassene i kjelleren samt terrasser er tilleggsdel, og omfattes av bruksenheten. Ny 3.2 skal lyde: Avhending av bruksrett til parkeringsplass skal kun skje til andre i sameiet. Det skal ved et salg etableres en avtale mellom kjøper og selger av parkeringsplassen som underskrives av begge parter. Sameiet har liggende standard kjøpsavtale for parkeringsplasser. Styret skal godkjenne kjøpsavtalen og vil ta vare på en kopi av avtalen. Ved salg av eierseksjon følger bruksretter med. Styret fører oversikt over hvilken eierseksjon som har bruksrett til den enkelte parkeringsplass.

Sak 11

Innkomet forslag: Omdisponering av klubbrom til leilighet

Forslag fremmet av:

Lunnstaden Vel

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Velet utreder muligheten for å selge klubbrommet som fritidseiendom. Omdisponering av klubbhuset (en seksjon) til fritidseiendom krever samtykke fra sameiet, fordi dette innebærer endring av formål for en bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav d

Reglene om omdisponering av fellesarealer til nye bruksenheter er hovedsakelig regulert i eierseksjonsloven. Flertallskravet er tydelig fastsatt.

To tredjedels flertall er hovedregelen:



Omdisponering av felles klubbrom til en leilighet for salg krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav b. Det er ikke krav om enstemmighet eller samtykke fra alle berørte sameiere.

****Unntak – enstemmighet ved vesentlig endring:****

Hvis omdisponeringen innebærer salg av hele eller vesentlige deler av eiendommen, eller medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, kreves enighet fra alle seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 51 [9]. Dette er et snevert unntak.

****Vedtektene kan ikke skjerpe flertallskravet:****

Vedtektene kan ikke kreve strengere flertall enn loven, jf. eierseksjonsloven § 49 første ledd.

****Mindretallsvern:****

Selv om flertallskravet er oppfylt, må vedtaket ikke stride mot mindretallsvernet i eierseksjonsloven § 40.

Styrets innstilling

Dette er det opp til seksjonseierne å ta stilling til.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til å konvertere fellesareal til boligseksjon i henhold til fremlagt plan

Vedlegg

3. Konvertering av fellesarealer til Leilighet versjon 2.pdf



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Knut Espen Irwing Swang

Styremedlem Baard Haugen

Styremedlem Halvor Bøe

Styremedlem Tor Arne Ulfeng

Varamedlem Henning Moell

Valgkomiteen

Alexander Frich

Trine Nathan

Kontaktinformasjon Styret

Styrets medlemmer kan kontaktes på mobil og e-post, samt via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om sameiet finnes ved å logge inn på Vibbo.no. Her finnes oversikt over din seksjon, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Lunnstaden Leiligheter

Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiet Lunnstaden Leiligheter er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990619999, og ligger i ØYER kommune.

Sameiet Lunnstaden Leiligheter har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS ved statsautorisert revisor TåleJohnsen.

Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 5 styremøter Noen av sakene som har vært behandlet:

- Innføring av Norgespris på strøm.
- Utvidelse av tidsperioder for sirkulasjon av varmtvann.



- Det er gjennomført befaring med Lillehammer Ventilasjon med tanke på bedring av avtrekk fra leilighetene. Avtrekket var for store deler av leilighetsbygget under anbefalt nivå og ble øket noe der det var behov for dette.
- Bytte av takvifte. En takvifte er byttet
- Døren til hovedinngang har vært vurdert byttet, men ble i første omgang utbedret.
- Passbygg har renset hellene på fellesarealene som var tilgrodd av mose.
- Det ble i 2025 ikke satt opp sauegjerde, men sauene ble holdt unna ved hjelp av geofence. Ordningen fungerte bra, men blir ikke videreført av ny sauebonde.
- Det er utarbeidet oversikt over garasje plasser og foreslått regeljustering for å tilpasse ordlyden i vedtektene til eierseksjonsloven og hindre misforståelser. Bruksrett til garasje plasser er knyttet til leilighetene og følger leiligheten ved salg. Vedtektsendringer vil bli behandlet av årsmøtet.
- Det ble gjennomført befaring i bygget med ingeniørselskapet Ødegård og Lund, som har foretatt undersøkelser av betongkonstruksjonenes beskaffenhet. Ødegård og Lund har utarbeidet rapport og gitt råd om tiltak og ytterligere undersøkelser på konstruksjoner under gulvnivå i garasje.
- Det ble i forrige periode gjennomført kontroll av el-anlegg med termisk fotografering ved høy belastning. Kontrollen påviste noen mindre feil som nå er utbedret.
- Belysningen i garasjen er oppgradert til LED. Det samme er takarmaturer i gassrom, søppelrom, rømningstrapper, gangareal og smørerom. Lyset i heisen er også byttet til LED, ettersom denne stod i fare for å måtte stenges som følge av mangel på deler til gammelt lysarmatur. Arbeidslys over smørebenk er fremdeles av den gamle typen.
- Utbedringsarbeid etter kontroll av endeavslutninger er igangsatt. Kostnadene dekkes av sameiet.
- Det er sendt søknad til kommunen om oppsetting av sauegjerde rundt leilighetsbygget.
- Heiskontrollen har påpekt at wire må byttes, men heisen brukes forholdsvis lite, slik at vi har fått tillatelse til å utsette dette. Det er likevel et spørsmål om tid før dette må utbedres, noe som vil medføre relativt store utgifter.
- Fellesutgiftene ble holdt uendret i hele 2025.

Annen informasjon om sameiet

Driften av sameiets eiendom er hovedsaklig ivaretatt gjennom drifts- og vedlikeholdsavtaler med Pass Bygg AS. Vår servicepartner hva angår varme, ventilasjon og tekniske anlegg er Medby AS og Lillehammer Ventilasjon AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77383918. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 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.



Styret



SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER

ORG.NR. 990619999, KLIENTNR. 1488

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 722 314	2 474 496	2 720 000	2 842 400
SUM DRIFTSINNEKTER		2 722 314	2 474 496	2 720 000	2 842 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 024	0	0	0
Styrehonorar	4	-64 000	0	0	-64 000
Revisjonshonorar	5	-11 188	-10 719	-11 200	-12 000
Forretningsførerhonorar		-54 151	-52 069	-54 700	-57 500
Konsulenthonorar		-4 633	-5 646	0	0
Drift og vedlikehold	6	-562 683	-372 483	-456 000	-581 000
Forsikringer		-147 612	-132 448	-150 000	-154 000
Festeavgift		-114 277	-111 373	-117 000	-119 000
Kommunale avgifter	7	-373 981	-369 568	-388 000	-393 000
Kostnader sameie		-320 000	-360 000	-320 000	-320 000
Energi/fyring	8	-489 415	-473 765	-553 247	-460 500
TV-anlegg/bredbånd		-186 816	-152 331	-180 000	-199 200
Andre driftskostnader	9	-389 862	-393 191	-444 000	-408 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 727 640	-2 433 593	-2 674 147	-2 768 200
DRIFTSRESULTAT		-5 326	40 903	45 853	74 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 169	19 202	0	0
Finanskostnader		0	-7	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 169	19 195	0	0
ÅRSRESULTAT		12 843	60 098	45 853	74 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		12 843	60 098		



SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER
ORG.NR. 990619999, KLIENTNR. 1488

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 922	331
Forskuddsbetalte kostnader		9 930	4 119
Driftskonto OBOS-banken		766 234	749 628
Sparekonto OBOS-banken		22 118	21 373
SUM OMLØPSMIDLER		810 204	775 451
SUM EIENDELER		810 204	775 451
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		369 385	356 542
SUM EGENKAPITAL		369 385	356 542
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		300 915	189 956
Leverandørgjeld		139 904	214 520
Annen kortsiktig gjeld		0	14 433
SUM KORTSIKTIG GJELD		440 819	418 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		810 204	775 451
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øyer, 09.02.2026

Styret i Sameiet Lunnstaden Leiligheter

Knut Espen Irwing Swang

Baard Haugen

Tor Arne Ulfeng

Halvor Bøe



NOTE 1

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonert lokale	133 954
Felleskostnader	2 588 360
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 722 314

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 024
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 024

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 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-64 000
SUM STYREHONORAR	-64 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 188
SUM REVISJONSHONORAR	-11 188



NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-175 607
Drift/vedlikehold elektro	-199 548
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 619
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-54 338
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 541
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 045
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 119
Egenandel forsikring	-867
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-562 683

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-263 901
Renovasjonsgebyr	-110 080
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-373 981

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-222 333
Andre fyringskostnader	-267 081
SUM ENERGI / FYRING	-489 415

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-651
Vaktmestertjenester	-385 827
Andre driftskostnader	-855
Bank- og kortgebyr	-2 529
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-389 862

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	14 239
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	745
Andre renteinntekter	1 085
SUM FINANSINNTEKTER	18 169



Til årsmøtet i Sameiet Lunnstaden Leiligheter

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lunnstaden Leiligheter som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens 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 internkontroll 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 sameiets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 2	1488 Sameiet Lunnstaden Leiligheter - Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf	



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>

Alpha Revisjon AS

Tåle Johnsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 2

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Telefon: +47 23 31 07 20

1488 Sameiet Lutherske Leiligheter - Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf



Elektronisk signatur

Signert av

Johnsen, Tåle

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

10.02.2026 10:31:33

Signaturmetode

BankID (NO)

OMBYGGING AV FELLESRØM TIL LEILIGHET

Lunnstaden leiligheter/Lunnstaden Vel

Vedlegg 3

AGENDA

Bakgrunn.

Planskisse leilighet 2 alternativer

Økonomi, overordnet

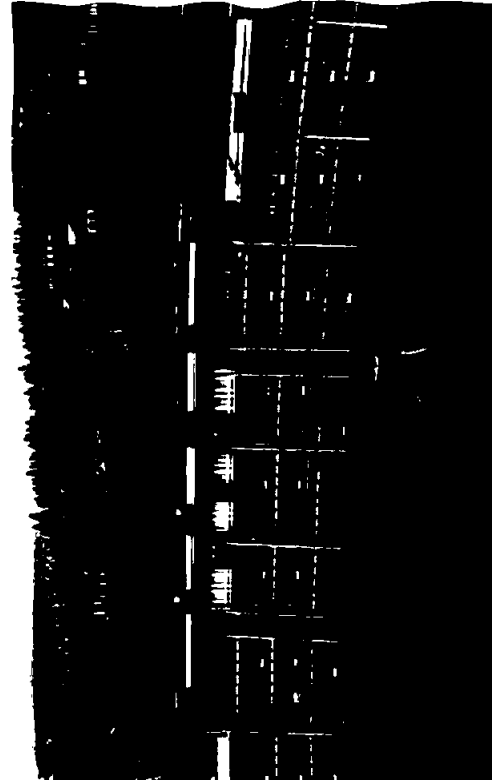
Utredes videre

Innstilling til gen.forsamling.

Vedlegg 3
3.920XX

Tittel på presentasjonen

BAKGRUNN



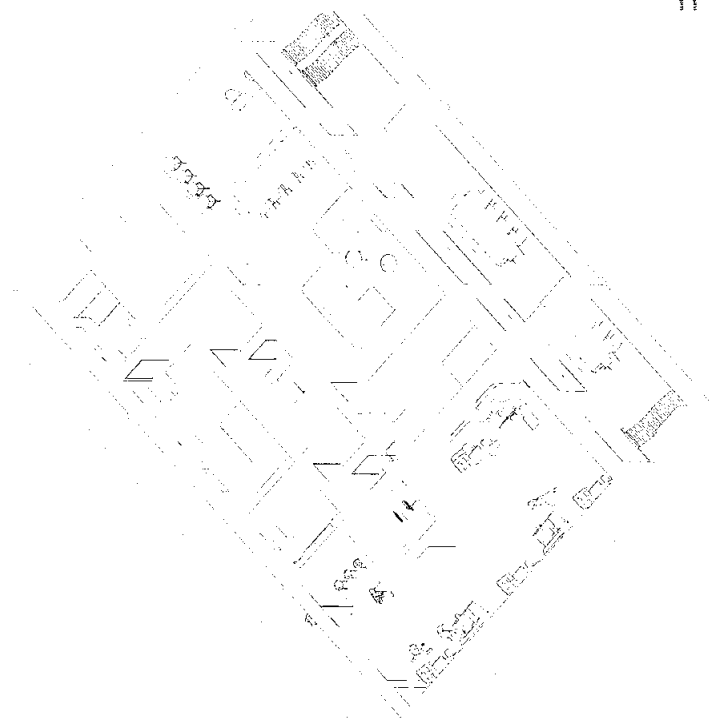
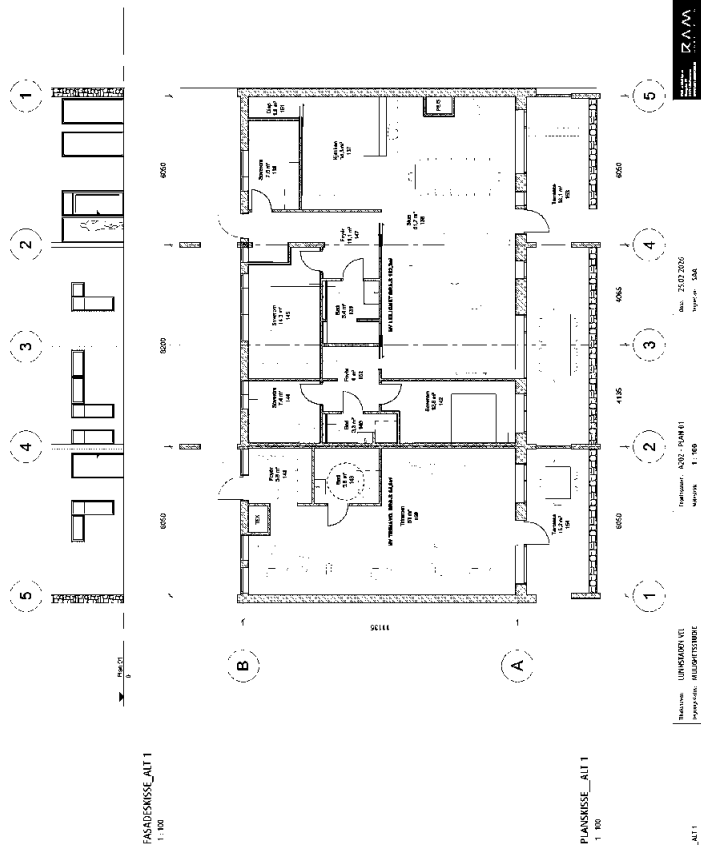
Med bakgrunn i henvendelser fra medlemmer i Lunnstaden Vel har styret besluttet å utarbeide et Prosjekt for å vurdere konvertering av fellesrommet i leilighetsbygget til leilighet. Trimrommet blir bevart og skal fungere som i dag. Dette notatet legges frem generalforsamling med forslag fra styret om å gå videre med utredningen. Argumentet er å bygge en leilighet istedenfor fellesrom er først og fremst lite bruk av fellesarealene som styrke økonomien i sameiet Lunnstaden Leiligheter og Lunnstaden Vel. Sameiet Lunnstaden Leiligheter har IKKE hatt den samme prisutvikling som sammenlignbare prosjekter. Eiendomsmeglere har b.a påpekt høye felleskostnader som en av årsakene til denne negative prisutviklingen.

MULIGHETSTUDIE

Arkitektskapet Ram har utarbeidet 2 alternative planskisser for etablering av en leilighet i fellesarealene. Skissene er forslag danner grunnlag for kostnader og inntekstpotensiale for konvertering av fellesarealet til en ny leilighet. Arbeidsgruppen forventer at det kan komme innspill om endringer av planløsninger fra tekniske fag som ventilasjon, rør og elektro-arbeider. Innspekt fra eiendomsmeglere skal vurderes før endelig planløsning presenteres for markedet.

Nødvendige fasadeendringer må godkjennes av Øyer kommune. I neste fase vil arbeidsgruppen konkludere om prosjekter skal markedsføres som et råbyggprosjekt med etablert leilighetsskille mellom leilighet og trimrom samt ny yttervegg/terrasse/mure Alternativt salg på Prospekt hvor engasjerte entreprenører gjennomfører arbeidet på vegne av Lunnsanden Vel som selger av leiligheten. Denne unike muligheten hvor kjøper kan være med på å beslutte planløsning/standard ønskes videre formidlet av alle velforeningsmedlemmer til potensielle interessenter.

PLANLØSNING A11 1



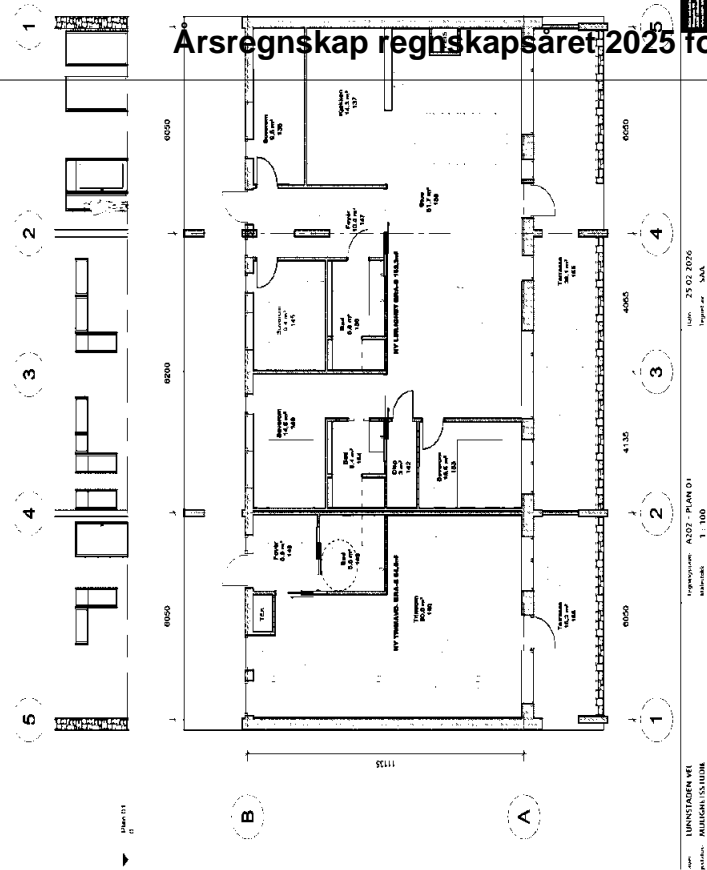
23 av 33

Tittel på presentasjonen

Vedlegg 3

3.920XX

PLANLØSNING ALT 2



Vedlegg 3
3.20XX

24 av 33
Tittel på presentasjonen

Konvertering av fellesareale

Leiligh

ØKONOMI

Lunnstaden leiligheter

- Lavere felleskostnader for hver enkelt leilighet.
- Benytte overskudd av salg til buffer/vedlikeholdsfond eller bidrag til lavere felleskostnader ?
- Antatt salgspris samt «grovt» budsjett fra Passbygg AS er vurderingene som er lagt til grunn i budsjettet for Prosjektet.

Lunnstaden Vel

- Lavere kostnader for hytte eierne.
- Mindre arbeid i styret, kan åpne for endringer i administrasjon
- Trimrommet.
- Drift av trimrommet legges til Leilighetsbygget ?

Vedlegg 3

3.20XX

25 av 33

Tittel på presentasjonen

Konvertering av fellesarealer

Leiligh

ØKONOMI

Budsjett fellesareal til leilighet			
	m ²	pris/m ²	Salgspris
seksjon 33	152	65000	9 880 000
Totalentreprise	152	29342	4 460 000
Megler			200 000
Seksjonering			150 000
Reserve			400 000
Overskudd			4 670 000
			vedlikeholdsfond, sette ned felleskostnader,
pr andelstaver	86		Kan ikke utbetales, må benyttes til vedlikehold etc.
			54 302

26 av 33

Vedlegg 3

UTREDES VIDERE

Økonomi

- Kvalitetssikre kostnader for ombygging.
- Sjekk ut tekniske løsninger for ventilasjon, vann/avløp og elektro.
- Prosjektleder; totalentreprenør eller engasjere ekstern Prosjektleder.
- Fordelingsprinsipp av gevinst mellom sameiet Lunnstaden leiligheter og hytteierne, forslag utarbeides.
- Engasjere megler ?, selge selv ?

Diverse

- Garasjeplass, benytte gjesteparkering ?
- Skibod, mulighet for utbygging av ny skibod eksis arealer.
- Bod, redusere fellesbod og bygge ny i deler av den
- Endre svalgangstrase foran ny leilighet ? Bygge ny skifermur på inngangssiden ?

JURIDISKE AVKLARINGER

1. Offentligrettslig godkjenning (Bruksendring)

Siden klubbhuset ligger i et område regulert av en spesifikk plan, må endringen avklares med myndighetene:

Søknad til kommunen: Det må sendes søknad til Øyer kommune om bruksendring fra næringsformål til fritidsformål.

Samsvar med reguleringsplan: Bruksendringen må være i tråd med "reguleringsplan for Lunnstaden, vedtatt 25. oktober 2001". Dersom planen i dag kun tillater næring/fellesareal for denne seksjonen, kan det bli nødvendig med en reguleringsendring eller dispensasjon.

Byggetekniske krav: Ved endring til fritidsbolig vil det kunne oppstå krav om at lokalet oppfyller gjeldende tekniske forskrifter (TEK) for boligformål, for eksempel når brannsikkerhet, isolasjon og ventilasjon.

2. Forholdet til Sameiet Lunnstaden Leiligheter

Klubbhuset er en seksjon i et eierseksjonssameie, og dette legger begrensninger på bruken:

Samsvar med sameiets vedtekter: Vilets bruk og disposisjoner over klubbhuset kan ikke stride mot vedtektene for Sameiet Lunnstaden Leiligheter.

Samtykke fra sameiet: En endring av bruksformål for en seksjon krever normalt samtykke fra sameiermøtet i Sameiet Lunnstaden Leiligheter, da dette kan påvirkede seksjonseierne.

3. Velforeningens interne beslutningsprosess

Siden en bruksendring i praksis vil endre formålet med klubbhuset fra et felleslokale til en salgbar fritidsbolig, anses dette som en vesentlig endring:

To påfølgende årsmøter: Forslaget må behandles og vedtas på to etterfølgende årsmøter (ordinære eller ekstraordinære) for å være gyldig.

Kvalifisert flertall: Vedtaket krever 2/3 flertall av de representerte stemmene.

Saksliste: Endringen må være spesifisert i sakslisten som sendes ut med innkallingen.

4. Økonomiske og ideelle begrensninger

Formålsbegrensning: Siden velforeningen er en ideell forening, skal alle disposisjoner tjene foreningens formål.

Overskudd: Ved et eventuelt salg etter bruksendring, kan ikke overskuddet deles ut til medlemmene, men må benyttes innenfor velforeningens formål, som er drift og forvaltning av området fellesarealer.

Oppsummert: Det kreves først et vedtak i velforeningen med 2/3 flertall i to runder, deretter aksept fra sameiet, og til slutt en formell godkjenning av bruksendring fra velforeningens formål til fritidsboligformål.

28 av 33

Konvertering av fellesarealer i Leiligh

3.9.20XX

Tittel på presentasjonen

TIDSLINJE

1

Behandle saken i generalforsamling i Lunnstaden Leiligheter og Lunnstaden Vel mars 2026

2

Hvis flertall for å gå videre med saken må det etableres en arbeidsgruppe av styret i Lunnstaden Leiligheter/Vel.

3

Konkludere hvilke eksterne krefter som skal delta i neste utredningsfase. Megler, tekniske konsulenter, entreprenører, rådgiver for re-seksjonering.

4

Utarbeide ny innstilling til styrene i Lunnstaden Leiligheter/Vel

5

2 gangs behandling ekstraordinær generalforsamling i Lunnstaden Leiligheter/Vel.

FORSLAG TIL VEDTAK

Lunnstaden leiligheter

Vedtak; Årsmøte gir sin tilslutning til å konvertere fellesareal til boligseksjon i henhold til fremlagt presentasjon.

Lunnstaden Vel

Vedtak; Årsmøte gir sin tilslutning til å konvertere fellesareal til boligseksjon i henhold til fremlagt presentasjon. Budsjett for neste fase i utredningen er kr 100.000.-

Vedlegg 3

3.920XX

30 av 33

Tittel på presentasjonen

Konvertering av fellesareal Leiligh

UTARBEIDET AV

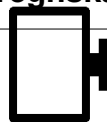


Prosjektgruppe; styremedlemmer i LunNSTaden Vel

Henning, Jack, Espen, Ivar, og Bernt.



henning.moell@optimo.no



Styrommet for Vellet



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 1.04.26

Selskapsnummer: 1488 Selskapsnavn: SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim