



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 475 181	2 507 779
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 475 181</b>	<b>2 507 779</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 402 679	2 513 427
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 402 679</b>	<b>2 513 427</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>72 502</b>	<b>-5 648</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 232	14 508
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 232</b>	<b>14 508</b>
Annen finanskostnad		4 125	4 449
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 125</b>	<b>4 449</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 107</b>	<b>10 059</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>88 609</b>	<b>4 411</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>88 609</b>	<b>4 411</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>88 609</b>	<b>4 411</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 609	4 411
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>88 609</b>	<b>4 411</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		17 212	117 364
Sum fordringer		17 212	117 399
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		879 382	472 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		879 382	472 151
Sum omløpsmidler		896 594	589 550
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>896 594</b>	<b>589 550</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		296 444	207 835
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>296 444</b>	<b>207 835</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>296 444</b>	<b>207 835</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		404 109	263 883
Annen kortsiktig gjeld		196 041	117 833
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>600 150</b>	<b>381 716</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>600 150</b>	<b>381 716</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>896 594</b>	<b>589 550</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446221

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 619 999  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER  
Forretningsadresse: c/o E. Morud Eiendomsforvaltning AS  
0118 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 990 619 999  
SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 475 181	2 507 779
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 475 181</b>	<b>2 507 779</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 402 679	2 513 427
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 402 679</b>	<b>2 513 427</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>72 502</b>	<b>-5 648</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 232	14 508
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 232</b>	<b>14 508</b>
Annen finanskostnad		4 125	4 449
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 125</b>	<b>4 449</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 107</b>	<b>10 059</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>88 609</b>	<b>4 411</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>88 609</b>	<b>4 411</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>88 609</b>	<b>4 411</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 609	4 411
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>88 609</b>	<b>4 411</b>



Organisasjonsnr: 990 619 999  
SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		17 212	117 364
Sum fordringer		17 212	117 399
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		879 382	472 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		879 382	472 151
Sum omløpsmidler		896 594	589 550
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>896 594</b>	<b>589 550</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		296 444	207 835
Sum opptjent egenkapital		296 444	207 835



Sum egenkapital	296 444	207 835
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	404 109	263 883
Annen kortsiktig gjeld	196 041	117 833
Sum kortsiktig gjeld	600 150	381 716
Sum gjeld	600 150	381 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	896 594	589 550



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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

27. mars 2024 kl. 16:00, Klubbhuset, Lunnstadbrinken..

### 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.

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Lunnstaden Leiligheter onsdag 27. mars kl. 16.00. Årsmøtet vil som tidligere bli avholdt på klubbhuset. i klubbhuset

Etter årsmøtet i Sameiet vil det kl. 18.00 bli årsmøte i Lunnstaden Vel. Velet har også i år planlagt vinsmaking i etterkant av årsmøtene. Det er egen påmelding til dette arrangementet.

Vel møtt!

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Orienteringssak, vedlikehold
9. Innkommet forslag - snørydding på terasser

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

Forslag til vedtak  
Espen Irwing Swang

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 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 Baard Haugen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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.

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

### Vedlegg

- 1. 090324 Budsjett 2024.xlsx
- 2. 060224 balanse.xlsx
- 3. 060224 regnskap.xlsx
- 4. Uttalelse fra ledelsen - 2023 (1).docx

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 64 000,-

### Styrets innstilling

I 2014 var styrehonoraret på Lunnstaden 50 000 kroner. I 2023 var det 0,-. Styret sitter med mye ansvar, og arbeidsmengden har i 2023 vært relativt betydelig. Det oppleves som urimelig at noen skal bære byrdene på vegne av fellesskapet uten å motta noen form for kompensasjon for dette. Innføring av vedlikeholdsplan og oppfølging av dette vil også medføre økt arbeidsmengde i årene som kommer, i



alle fall dersom dette skal følges opp på en forsvarlig måte. Et styrehonorar vil forhåpentlig også kunne bidra til at det blir noe enklere å finne nye kandidater til styret når noen trer ut, samtidig som det vil gjøre styrearbeidet mer forpliktende. Styret foreslår av vi setter honoraret til 2000 kroner per boenhet, tilsvarende 64 000 kroner årlig. Til sammenlikning var styrehonoraret i Sameiet Pellestova i 2023 på 100 000 kroner. Pellestova har omtrent like mange boenheter som Lunnstaden.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 64000 pro anno.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Baard Haugen

Baard Haugen har sittet lenge i styret og er den som tar seg av økonomistyringen.

Sak 8

### Orienteringssak, vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i 2023 fått utført en tilstandsrapport med tilhørende vedlikeholdsplan. Byggets tilstand er relativt god, men det er behov for ytterligere undersøkelser.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet tar orienteringen til etterretning.

#### Vedlegg

5. rapport.pdf



Sak 9

## Innkomet forslag - snørydding på terrasser

Forslag fremmet av:

Stein Austad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vanninntregningen i garasjen skyldes dette i svært stor grad at verandaer og terrasser IKKE måkes. Snøen smelter og dypper ned på terrassene til de i 1 etasje og videre ned i garasjen.

Å be om/kreve at eierne må måke terrassene, er vel det tiltaket som kan redusere vanninntregningen best og minst kostnadskrevende.

### Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle til å rydde terrassene for snø og holde sluker og avløp rene. Styret vil vurdere behovet for ytterligere avbøtende tiltak basert på eventuelle funn i de undersøkelser som iht vedlikeholdsplanen er planlagt gjennomført i 2024.

### Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak er godkjent.





BYGNING UTVENDIG

## Vegger og fasader

- Redusert

### Utvendig panel

Utvendig panel på vegger i svalganger og på de befarte terrassene var i relativt god stand med tanke på den værutsatte beliggenheten. De tre ytterste radene med panel i takene på de befarte terrassene var preget av mye fuktighet, trolig grunnet tette MA-rør som leder vannet bort fra tak og terrassene over. Det anbefales utskifting av alt panel ved de steder der dette er aktuelt, og i samme operasjon kontrollere MA-rør for mulig tilstopping (spesielt i grenrøret). Estimert pris er pr. terrasse, da omfanget er uklart.

### Vegger og bæresystemer generelt

Bygningsmassen har bærende konstruksjon i armert betong der utvendige flater er ubehandlet. Det ble flere steder på konstruksjonen observert sprekkdannelser og synlig armeringsjern, samt løse fugepølser.

Det anbefales at sameiet får utført en betongundersøkelse. Dette for å få verifisert karbonatisering og /eller klorider i betongkonstruksjonen, samt overdekning på armeringen.







BYGNING UTVENDIG

## Vinduer, dører og porter

- God

### Vinduer og balkongdører

Vinduer med 2-lag forseglet glass, vippe-utadslående åpningsvinduer er i god stand. Rammer og lister behandlet med maling/beis og har mindre svak slitasje. Ingen tiltak anbefales.

Balkongdører med 2-lag forseglet glass, slagdør er i god stand. Rammer og lister behandlet med maling har mindre svak slitasje, og dørene så ut til å være i teknisk god stand på befaringsdagen. Ingen tiltak anbefales i den kommende 5 års vedlikeholdsperiode.

### Ytterdører

Ytterdører fra oppføringstidspunktet (2005) og med tilfredsstillende brannklassifisering. Ingen tiltak anbefales i kommende vedlikeholdsperiode.

### Garasjeport

Garasjeporten virket i tilsynelatende god stand på betalingsdagen, og deg bli ikke meldt om noen form for driftsutfordringer. Pass Bygg kan informere om at de har servicepersonell som de kan ringe hvis problemer oppstår. Ingen andre tiltak anbefales i kommende vedlikeholdsperiode.





BYGNING UTVENDIG

## Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

- Alvorlig

### Terrasser

De befarte terrassene så ut til å være i tilsynelatende god stand, med normal alders- og bruksslitasje. Ingen tiltak anbefales innenfor denne 5. års vedlikeholdsperiode.

### Takterrasse

Det er 2 takterrasser i bygningsmassen. Disse bar preg av manglende vedlikehold, som over tid vil kunne skape ulemper for andre sameiere (pk. 5 i vedtektene). Det som styret *må* ta tak i her er det manglende rekkverket på takterrassen til venstre sett fra bygningens fremside. Det er enkelt for barn og ungdom å komme til denne delen av bygningen og fallhøyden er stor. *Dette må prioriteres.*

### Svalganger

Svalgangene i Lunnstaden Leiligheter trenger ettersyn / vedlikehold. Det er tegn på at vann trenger inn under membranen som ligger mellom betongdekket (elementet) og påstøpen, og skadene kan ses i form av rustne anleggsflater i stål og maling som flapper av i tak. Dette omfanget må bli kartlagt nøye før eventuelle tiltak blir satt i gang.





BYGNING UTVENDIG

## Tak, torg og takterrasser

- God

### Hovedtak

Hovedtakene med fallisolering til innvendig sluk og teknet med asfaltbelegg. Ettersyn av taket inngår i vedlikeholdsavtalen sameiet har med Pass Bygg AS. Hovedtaket så ut til å være i generelt god stand på befaringsdagen. Ingen tiltak anbefales i kommende vedlikeholdsperiode.

### Balkongtak

Balkongtak kledd med asfaltbelegg. Takene ble visuelt befart fra hovedtaket og så ut til å være i relativt god teknisk stand.

Tak av denne typen anses som en god løsning med lite vedlikeholdsbehov, og intervaller for utskifting av asfaltbelegg ligger et sted mellom 35 - 50 år.





BYGNING INNENDIG

## Overflater (vegger, himlinger og gulv)

- God

### Inngangspartier og trapperom

Pent flislagt inngangsparti med hvitmalt himling og vegger. Normal bruksslitasje med mindre skader og i generelt god stand. Ingen anbefalinger innenfor denne vedlikeholdsperioden.

### Bodanlegg

Bodanlegg er i tilknytning til fellesgarasjen. Bodene som ligger på langsiden som vender mot syd/vest var på befaringsdagen lite tilfredsstillende med tanke på fuktighet. Dette skyldes antagelig svikt på dreneringen, samt håndteringen av vann fra taknedløp (blir mer kommentert under Drenering).

Boder som ligger på langsiden som vender mot nord/øst var på befaringsdagen i relativt god byggeteknisk stand, sett bort fra den manglende ventileringen i garasjeanlegget.

### Fellesgarasjer

Fellesgarasjen bar preg av manglende ventilering på befaringsdagen. Grunnet lite tilfredsstillende drenering er det viktig med god ventilering til problematikken rundt dette er løst.

### Felles oppholdsrom

Felles oppholdsrom og trimrom var på befaringsdagen i meget god stand. Ingen tiltak anbefales.





BYGNING INNVEDIG

## Innvendige trapper

- God

### Trapper og repos

Trapper og repos i betong kledd med sort skifer. Alt i god stand på befaringsdagen. Ingen tiltak anbefales i kommende 5. års vedlikeholdsperiode.

### Rekkverk og håndløper

Rekkverk og håndløpere i god stand. Ingen tiltak anbefales.

### Kontrastmerking av trappeneser

Trapper og repos er i samme utførelse og er derfor vanskelig å se for personer med nedsatt syn. Dagens forskriftskrav sier at trapper og overganger skal merkes med kontrast, men det har ingen tilbakevirkende kraft. Det anbefales at styret vurderer denne type tiltak fortløpende når et eventuelt behov melder seg.



VVS

## Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

- God

*Alt av VVS i bygget er fra oppføringstidspunktet (2005). Det har liten alders- og bruksslitasje og har lang gjenværende brukstid. Ingen tiltak anbefales innenfor denne 5. års vedlikeholdsperioden*



WVS

## Varmtvannsberedere

- God

### Varme-/fjernvarmeanlegg, varmeanlegg og boligventilasjon

Det er boret 12 hull på 200 meter som sørger for sikker drift av varmeanlegget. Dette anlegget sørger for oppvarming av bygget, oppvarming av ventilasjonsluft, samt varmt forbruksvann.

De sittende og fremtidige styremedlemmer bør sette seg inn i alt av FDV-dokumentasjon som ble overlevert ved overtagelse. Her står *alt* av beskrivelser, samt når de forskjellige komponentene trenger ettersyn og eventuelt vedlikehold. Ingen tiltak anbefales i kommende vedlikeholdsperiode.

anbefaler å laste inn FDV dokumentasjon i mappa under.



ELEKTRO

## Inntakskabler og hovedtavler

- Redusert

### Inntakskabler, hovedtavler og stigeledninger

Det elektriske anlegget er nærmest å se på som nytt. Det er pr. dags dato ingen akutte vedlikeholdsbehov som jeg kan se, derimot anbefales det at styret får utført den lovpålagte kontrollen av det elektriske anlegget. Det er hensiktsmessig å gjøre dette jf. NEK 405. Anbefalt intervaller er hvert femte år etter «NEK 405:2015-EI-kontroll i bolig og næringsbygg.»



ELEKTRO

## Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

- Redusert

### Belysningsutstyr

Varierende belysning i sameiet og det ble kun observert enkelte kilder bestående av LED. Det blir i løpet av 2023 forbud mot å produsere og importere lysstoffrør, samt små halogenstifter av ulike varianter.

Det anbefales utskifting av alle lyskilder i sameiets fellesarealer i kommende vedlikeholdsperiode.



ELEKTRO

## Lading av elbiler

- God

### Lade elbiler

Det er tilfredsstillende infrastruktur for å lade biler i garasjeanlegget. Alt tilsynelatende i god teknisk stand.



HEIS FOR PERSON, VARER OG BILER

## Personheiser

- God

### Personheiser

Det er 1 stk. personheis i sameiet. TK Elevator Norway utfører service og heisen så ut til å være i tilsynelatende god stand på befaringsdagen. Ingen tiltak anbefales innenfor denne vedlikeholdsperioden.



UTEOMRÅDER

## Overvann og drenering

- Redusert

### Drenering

Konstruksjonen er ikke dokumentert, men fuktmålinger i kjeller viste stedvis unormal høy fuktighet. Dette kan tyde på sviktende drenering og takvann som ikke blir ledet bort fra yttervegg. Denne fuktinntrengingen er også godt synlig i teknisk rom i form av brunaktig takmaling, noe som kan tyde på at armeringen i dekket har begynt å ruste. Det ble også observert en avfukter i smørboden, denne ble tømt en gang pr. dag ifølge representanten fra Pass Bygg. Det anbefales en utvidet kontroll av dreneringen i sameiet, dette for muligens å få kartlagt årsaken slik at de rette tiltak blir iverksatt.





BRANNSIKKERHET

## Brannslukningsutstyr

- God

### Brannslukningsutstyr

Håndslukkere og branntromler utgjør sameiets slukkeutstyr. Branntromler i fellesareal blir kontrollert av GK rør. Ingen tiltak anbefales.



BRANNSIKKERHET

## Brannvarsling og nødlys

- God

### Brannvarsling

AddSecure sikrer den kritiske alarmer og /eller IoT-kommunikasjon, fra enhet til mottaker. Mottaker for Sameiet Lunnstaden Leiligheter er Alarmsentral Brann Innlandet. NorAlarm utfører den lovpålagte kontrollen. Ingen tiltak anbefales.

### Rømningsveier

Det ble på befaringsdagen observert godt merkede rømningsveier med tilhørende ledelys. Ingen tiltak anbefales i denne vedlikeholdsperioden.



BRANNSIKKERHET

## Røykventilasjon

- God

### Røykventilasjon

Det er montert røykventilasjon øverst i heishuset. Lovpålagt kontroll og service blir gjort av NorAlarm. Ingen tiltak anbefales.



## Tiltak

Tiltak	Årstall	Status	Estimat
Vurdere rør og våtrom	2055	Planlagt	
Vindu og dører	2046	Til vurdering	
Asfaltbelegg hovedtak	2040	Til vurdering	
Kontroll av takrenner/nedløp	2035	Planlagt	
Kontroll av el anlegget	2027	Planlagt	
Fasade	2024	Planlagt	30 000
Betongundersøkelser	2024	Planlagt	100 000
Takterrasser	2024	Til vurdering	30 000
Svalganger	2024	Planlagt	50 000
Elektro	2024	Planlagt	25 000
Drenering	2024	Planlagt	50 000



## Vurdere rør og våtrom

VVS · Planlagt 2055

Rør for vann, avløp og takvann

## Vindu og dører

Bygning utvendig · Til vurdering 2046

Vinduer, dører og porter

## Asfaltbelegg hovedtak

Bygning utvendig · Til vurdering 2040

Tak, torg og takterrasser

## Kontroll av takrenner/nedløp

Uteområder · Planlagt 2035

Overvann og drenering

## Kontroll av el anlegget

Elektro · Planlagt 2027

Inntakskabler og hovedtavler



## Fasade

Bygning utvendig · Planlagt 2024 · Estimat 30 000 kr

Vegger og fasader

Utskifting av de 3 ytterste radene med panel der dette er aktuelt. Estimater gjelder pr. stk.

KONTAKTER

BYGNINGER OG OMRÅDER

OBOS Prosjekt  
Øystein Nohr

Blokk  
Lunnstadbrinken 76

## Betongundersøkelser

Bygning utvendig · Planlagt 2024 · Estimat 100 000 kr

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Betongundersøkelse for å finne årsak til skader på svalganger og endevegger i betong.

KONTAKTER

BYGNINGER OG OMRÅDER

OBOS Prosjekt  
Øystein Nohr

Blokk  
Lunnstadbrinken 76

## Takterrasser

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 30 000 kr

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Sikring mot fall fra takterrasse der rekkverket er fjernet.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Blokk  
Lunnstadbrinken 76



### Svalganger

Bygning utvendig · Planlagt 2024 · Estimat 50 000 kr

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Kartlegge membran for mulig å finne årsaken til de observerte rustangrep på bærende konstruksjoner.

KONTAKTER	BYGNINGER OG OMRÅDER
OBOS Prosjekt Øystein Nohr	Bløkk Lunnstadbrinken 76

### Elektro

Elektro · Planlagt 2024 · Estimat 25 000 kr

Inntakskabler og hovedtavler

Utføre den lovpålagte periodiske kontrollen av det elektriske anlegget i fellesområdet og i boliger etter NEK 405 – EI-kontroll i bolig og næringsbygg.

KONTAKTER	BYGNINGER OG OMRÅDER
OBOS Prosjekt Øystein Nohr	Bløkk Lunnstadbrinken 76

### Drenering

Uteområder · Planlagt 2024 · Estimat 50 000 kr

Overvann og drenering

Kartlegge dreneringen grunnet unormal vanninntrenging.

KONTAKTER	BYGNINGER OG OMRÅDER
OBOS Prosjekt Øystein Nohr	Uteområde Uteområde



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.03.24

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: \_\_\_\_\_

35 av 36

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



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 2023, 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 2023, 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 styrets årsrapport og 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva



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.

#### 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

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Johansen, Tåle**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/24/2024 20:10:38

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER ORG.NR. 990 619 999, KUNDENR. 1488

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 475 181	1 907 762	2 541 000	0
Andre inntekter		0	600 017	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 475 181</b>	<b>2 507 779</b>	<b>2 541 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-9 938	-9 469	-10 550	0
Regnskapsførerhonorar		-49 448	-47 546	-50 400	0
Konsulenthonorar	4	-62 350	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	-226 708	-320 452	-350 000	0
Forsikringer		-117 401	-108 058	-119 000	0
Festeavgift		-104 711	-98 476	-105 000	0
Kommunale avgifter	6	-345 235	-274 708	-291 000	0
Kostnader sameie		-415 840	-415 934	-250 000	0
Energi/fyring	7	-543 156	-752 327	-866 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-153 314	-153 216	-162 000	0
Andre driftskostnader	8	-374 579	-333 241	-350 000	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 402 679</b>	<b>-2 513 427</b>	<b>-2 553 950</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>72 502</b>	<b>-5 648</b>	<b>-12 950</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	20 232	14 508	0	0
Finanskostnader	10	-4 125	-4 449	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>16 107</b>	<b>10 059</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>88 609</b>	<b>4 411</b>	<b>-12 950</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		88 609	4 411		



## SAMEIET LUNNSTADEN LEILIGHETER ORG.NR. 990 619 999, KUNDENR. 1488

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		569	171
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		3 826	117 193
Andre kortsiktige fordringer	11	12 817	0
Driftskonto OBOS-banken		685 703	283 570
Sparekonto OBOS-banken		193 679	188 581
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>896 594</b>	<b>589 550</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>896 594</b>	<b>589 550</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		296 444	207 835
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>296 444</b>	<b>207 835</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		196 041	117 868
Leverandørgjeld		404 109	263 883
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>600 150</b>	<b>381 716</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>896 594</b>	<b>589 550</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øyer, \_\_. \_\_. 2024  
Styret i Sameiet Lunnstaden Leiligheter

Knut Espen Irwing Swang      Baard Haugen      Tor Arne Ulfeng

Henry Nyberg

**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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 362 408
Seksjonert lokale	112 773
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 475 181</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 938.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-61 600
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-62 350</b>



**NOTE: 5**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-8 169
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 077
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-158 725
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 775
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 962
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-226 708</b>

**NOTE: 6**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-246 515
Renovasjonsavgift	-98 720
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-345 235</b>

**NOTE: 7**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-239 603
Andre fyringskostnader	-303 553
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-543 156</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-328 141
Snørydding	-42 375
Andre fremmede tjenester	-532
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 014
Bank- og kortgebyr	-2 517
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-374 579</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 304
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 098
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 032
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 798
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>20 232</b>

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 125
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 125</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning av mulig dobbelt fakturering.	12 817
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>12 817</b>