



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 987 129
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: 26.03.2026

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 921987129

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		1 661 157	1 639 848
Sum inntekter		1 661 157	1 639 848
Kostnader			
Lønnskostnad		104 808	79 870
Annen driftskostnad		1 417 211	1 360 153
Sum kostnader		1 522 019	1 440 023
Driftsresultat		139 137	199 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88 080	54 732
Sum finansinntekter		88 080	54 732
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		88 080	54 732
Resultat før skattekostnad		227 217	254 556
Årsresultat		227 217	254 556
Totalresultat		227 217	254 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 217	254 556
Sum overføringer og disponeringer		227 217	254 556



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		6 238	26 337
Andre fordringer		108 828	148 253
Sum fordringer		115 066	174 590
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 418 411	2 153 763
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 418 411	2 153 763
Sum omløpsmidler		2 533 477	2 328 352
SUM EIENDELER		2 533 477	2 328 352

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		2 398 435	2 171 218
Sum opptjent egenkapital		2 398 435	2 171 218
Sum egenkapital		2 398 435	2 171 218
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		98 554	112 062
Annen kortsiktig gjeld		36 489	45 072
Sum kortsiktig gjeld		135 042	157 134
Sum gjeld		135 042	157 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 533 477	2 328 352



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364017

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 921 987 129
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: 26.03.2026

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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 921 987 129
SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 661 157	1 639 848
Sum inntekter		1 661 157	1 639 848
Kostnader			
Lønnskostnad		104 808	79 870
Annen driftskostnad		1 417 211	1 360 153
Sum kostnader		1 522 019	1 440 023
Driftsresultat		139 137	199 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88 080	54 732
Sum finansinntekter		88 080	54 732
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		88 080	54 732
Resultat før skattekostnad		227 217	254 556
Årsresultat		227 217	254 556
Totalresultat		227 217	254 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 217	254 556
Sum overføringer og disponeringer		227 217	254 556



Organisasjonsnr: 921 987 129
SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

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		6 238	26 337
Andre fordringer		108 828	148 253
Sum fordringer		115 066	174 590
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 418 411	2 153 763
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 418 411	2 153 763
Sum omløpsmidler		2 533 477	2 328 352
SUM EIENDELER		2 533 477	2 328 352
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 398 435	2 171 218
Sum opptjent egenkapital		2 398 435	2 171 218



Sum egenkapital	2 398 435	2 171 218
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	98 554	112 062
Annen kortsiktig gjeld	36 489	45 072
Sum kortsiktig gjeld	135 042	157 134
Sum gjeld	135 042	157 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 533 477	2 328 352



Organisasjonsnr: 921 987 129
SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

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. 1760

SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2



Velkommen til årsmøte i SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

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:

26. mars 2026 kl. 18:00, Lurahammaren ungdomsskole.

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.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Agnar Toft 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.

Styrets innstilling
To eiere til å signere protokollen velges i årsmøtet.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



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. 1760 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf
- 2. Styrets arbeid i 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Det skal velges følgende:

Styreleder for 2 år

1 Styremedlem for 2 år

1 Styremedlem for 1 år

1 Varamedlem for 1 år

Styremedlem Simen Ommundsen ble i fjor valgt for en periode på to år, men har av personlige årsaker valgt å fratre sitt verv ett år før tiden. Det skal derfor velges et nytt styremedlem som trer inn i denne rollen for den gjenværende perioden (1 år).

Innstilling

Styret foreslår:

Styreleder: Tor Geir Espedal, - Velges for 2 år.

Styremedlem: Agnar Toft, - Velges for 2 år.

Styremedlem: Eirik Anderssen - Velges for 1 år.

Varamedlem: Svein-Erik Kvame, - Velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Geir Espedal

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnar Toft

Valg av 1 styremedlem. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Eirik Anderssen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Svein Erik Kvame



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025 avholdt 9 styremøter. Styrets virksomhet i perioden har omfattet følgende forhold:

- Styret har utarbeidet et velkomstnotat/informasjonskriv for nye seksjonseiere/beboere. Dokumentet redegjør for hvor relevant informasjon om sameiet er tilgjengelig, samt gir en oversikt over styrets sammensetning.
- Det er gjennomført HMS-befaring i sameiets eiendommer i Lønneveien 6 og 8. Befaringen omfattet fellesarealer, herunder tak, trappeoppganger, teknisk rom og garasje. Identifiserte avvik og forbedringspunkter følges opp fortløpende i styremøter.
- Styret har behandlet henvendelser vedrørende plassering av stoppeventiler for vann i den enkelte seksjon. Det foreligger ulike tekniske løsninger for rørføringer og rørkoblingsskap, og stoppeventilene er derfor plassert ulikt. Styret har distribuert oversikt til samtlige seksjonseiere som angir plassering av stoppeventil i den enkelte seksjon. Det er videre distribuert merkeskilt for merking av stoppeventiler for varmt og kaldt vann.
- Det er avholdt brannøvelse i sameiet med fokus på bruk av brannalarmanlegg og rømning. Gjeldende branninstruks for blokkene ble gjennomgått. Det ble videre informert om betjening av brannalarmpanelet. Ved utilsiktet utløsning av brannalarm i egen seksjon, skal en ringe nødnummeret 110, og avstille alarmen innen to minutter, for å unngå at alarmen går i modus «BRANN», og varsler alle i begge blokkene.
- I løpet av 2025 har det forekommet flere utløsninger av brannalarm i forbindelse med matlaging. Dette har medført unødige utrykninger. Styret presiserer at når alarmen går i modus «BRANN» på brannpanelet, må brannvesenet varsles (ringe 110) innen 90 sekunder for å hindre unødig utrykning. Dersom utrykning ikke avbestilles innen fristen, vil kostnader knyttet til utrykningen bli belastet den aktuelle seksjonseier. Gjeldende gebyr er 10 462 kroner.
- Av hensyn til brann sikkerhet har sameiet vedtatt forbud mot parkering av el-sparkesykler i trappeoppganger. Vedtaket er innarbeidet i sameiets husordensregler.
- Det foreligger lov- og forskriftskrav til inspeksjon og vedlikehold av brannsløkkingsapparater som pulverapparater minimum hvert femte år. Styret anbefaler at sameiet organiserer og bekoster slik inspeksjon på vegne av seksjonseierne. (Inspeksjonen ble utført januar 2026).
- I henhold til «brannkonseptet»/brannrapporten for eiendommene er det forutsatt at beboere i utgangspunktet kan forestå egen evakuering. Styret har i samarbeid med brannvesenet etablert rutine for oppbevaring av oppdatert oversikt over beboere som i en nødsituasjon vil ha behov for bistand ved evakuering. Oversikten oppbevares i brannsentral i teknisk rom. Seksjonseiere bes melde fra til styret dersom det foreligger behov for bistand.
- Dugnadsarbeid knyttet til beising av fasaden i Lønneveien 6 er gjennomført i løpet av året. Styret retter takk til de seksjonseiere og beboere som har bidratt.
- Iht. myndighetskrav ble det i 2025 gjennomført elektrisk kontroll og termografisk inspeksjon av elektriske installasjoner inkludert el-kjele og varmtvannstanker. Det ble avdekket totalt 25 avvik, som etter planen vil bli utbedret av Rønning Elektro. En del av avvikene vil bli utbedret som reklamasjon.
- Vaktmesteravtalen med Boservice AS er gjennomgått og revidert. Arbeidsomfang er presisert, og prisjustering er gjennomført.

Garasjesameiet

•



Etter lynnedslag i sommer fikk flere problemer med sin Zaptec billader. Ladeboksene ga ikke stabil ladestrøm. Det digitale nettverket ble oppgradert for å få en høyere og mer stabil datahastighet. Det ble ført fram fiber til de tre ruterne i garasjen. Ny ruter ble installert, men systemet var fremdeles ustabil. Valgte derfor å oppgradere det digitale nettverket for å få en høyere og mer stabil datahastighet. Det ble koblet inn en splitt fra Altibox sin signalutvekslingspunkt i teknisk rom slik at det nå går fiber til de tre ruterne i garasjen. Ladeboksene gir nå stabil ladestrøm.



SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2 ORG.NR. 921987129, KLIENTNR. 1760

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 642 914	1 638 307	1 600 000	1 688 272
Ladeinntekter elbil		18 243	0	30 000	40 000
Andre inntekter		0	1 541	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 661 157	1 639 848	1 630 000	1 728 272
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-34 808	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-8 875	-8 125	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-84 208	-80 360	-85 000	-89 800
Konsulenthonorar		-20 632	-20 538	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-319 029	-334 297	-419 000	-389 000
Forsikringer		-148 658	-129 636	-153 000	-168 000
Kommunale avgifter	7	-346 752	-291 896	-435 000	-453 100
Energi/fyring	8	-133 349	-110 076	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 823	-150 696	-155 000	-160 776
Andre driftskostnader	9	-196 886	-234 529	-127 000	-172 680
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 522 019	-1 440 023	-1 592 870	-1 652 496
DRIFTSRESULTAT		139 137	199 825	37 130	75 776
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	88 080	54 732	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		88 080	54 732	0	0
ÅRSRESULTAT		227 217	254 556	37 130	75 776
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		227 217	254 556		





SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2 ORG.NR. 921987129, KLIENTNR. 1760

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 238	26 337
Forskuddsbetalte kostnader		52 743	46 242
Andre kortsiktige fordringer	11	31 992	21 252
Energiavregning	12	24 092	80 759
Driftskonto OBOS-banken		198 712	416 393
Sparekonto OBOS-banken		2 219 699	1 024 460
Sparekonto OBOS-banken II		0	712 910
SUM OMLØPSMIDLER		2 533 477	2 328 352
SUM EIENDELER		2 533 477	2 328 352
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 398 435	2 171 218
SUM EGENKAPITAL		2 398 435	2 171 218
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 071	45 107
Leverandørgjeld		98 554	112 062
Annen kortsiktig gjeld	13	2 418	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 042	157 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 533 477	2 328 352
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes, 23.02.2026
Styret i Sameiet Lurahammaren B1/b2

Agnar Toft /s/

Ove Varberg /s/

Tor Geir Espedal /s/

Simen Ommundsen /s/





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm elbil	35 922
Felleskostnader	1 288 296
Internett	157 416
Renovasjon	161 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 642 914

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-38 105
Naturalytelser speilkonto	38 105
Arbeidsgiveravgift	-15 242
Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-2 418
Gaver, innberetningspliktig	-17 148
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 808

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	-70 000
---	---------





SUM STYREHONORAR	-70 000
-------------------------	----------------

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 875
----------	--------

SUM REVISJONSHONORAR	-8 875
-----------------------------	---------------

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 322
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-25 846
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-29 337
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 086
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 302
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-50 219
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 478
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 082
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 359
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-319 029
---------------------------------	-----------------

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-176 862
----------------------	----------

Renovasjonsgebyr	-169 890
------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-346 752
-------------------------------	-----------------

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-133 349
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-133 349
----------------------------	-----------------

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-54 793
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-96 066
---------------------	---------

Snørydding	-15 601
------------	---------

Andre driftskostnader	-16 525
-----------------------	---------

Trykksaker	-649
------------	------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
--------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-2 618
-----------------------	--------

Telefon, annet	-2 417
----------------	--------

Porto	-1 290
-------	--------

Kontingenter	-3 200
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 939
--------------------	--------

Øreavrunding	0
--------------	---

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 886
----------------------------------	-----------------

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 864
-------------------------------------	-------





Renter av sparekonto i OBOS-banken	82 329
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 428
Andre renteinntekter	459
SUM FINANSINTEKTER	88 080

NOTE 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	31 992
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	31 992

NOTE 12

ENERGIAVREGNING

INTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-22 498
SUM INTEKTER	-22 498

KOSTNADER

Strøm	29 526
SUM KOSTNADER	29 526

Uoppgjorte avregninger	17 065
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	24 092
----------------------------	---------------

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

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

NOTE 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-2 418
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 418





ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalinger til el-billading.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 287 435,-.



Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 389 000,- til drift og vedlikehold.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Lurahammaren B1/B2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lurahammaren B1/B2 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 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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 ISA for MKE, 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1 15 av 20 1760 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 1. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025 avholdt 9 styremøter. Styrets virksomhet i perioden har omfattet følgende forhold:

- Styret har utarbeidet et velkomstnotat/informasjonskriv for nye seksjonseiere/beboere. Dokumentet redegjør for hvor relevant informasjon om sameiet er tilgjengelig, samt gir en oversikt over styrets sammensetning.
- Det er gjennomført HMS-befaring i sameiets eiendommer i Lønneveien 6 og 8. Befaringen omfattet fellesarealer, herunder tak, trappeoppganger, teknisk rom og garasje. Identifiserte avvik og forbedringspunkter følges opp fortløpende i styremøter.
- Styret har behandlet henvendelser vedrørende plassering av stoppeventiler for vann i den enkelte seksjon. Det foreligger ulike tekniske løsninger for rørføringer og rørkoblingsskap, og stoppeventilene er derfor plassert ulikt. Styret har distribuert oversikt til samtlige seksjonseiere som angir plassering av stoppeventil i den enkelte seksjon. Det er videre distribuert merkeskilt for merking av stoppeventiler for varmt og kaldt vann.
- Det er avholdt brannøvelse i sameiet med fokus på bruk av brannalarmanlegg og rømning. Gjeldende branninstruks for blokkene ble gjennomgått. Det ble videre informert om betjening av brannalarmpanelet. Ved utilsiktet utløsning av brannalarm i egen seksjon, skal en ringe nødnummeret 110, og avstille alarmen innen to minutter, for å unngå at alarmen går i modus «BRANN», og varsler alle i begge blokkene.
- I løpet av 2025 har det forekommet flere utløsninger av brannalarm i forbindelse med matlaging. Dette har medført unødige utrykninger. Styret presiserer at når alarmen går i modus «BRANN» på brannpanelet, må brannvesenet varsles (ringe 110) innen 90 sekunder for å hindre unødig utrykning. Dersom utrykning ikke avstilles innen fristen, vil kostnader knyttet til utrykningen bli belastet den aktuelle seksjonseier. Gjeldende gebyr er 10 462,- kr.
- Av hensyn til brannsikkerhet har sameiet vedtatt forbud mot parkering av el-sparkesykler i trappeoppganger. Vedtaket er innarbeidet i sameiets husordensregler.
- Det foreligger lov- og forskriftskrav til inspeksjon og vedlikehold av brannslokkingsapparater som pulverapparater minimum hvert femte år. Styret anbefaler at sameiet organiserer og bekoster slik inspeksjon på vegne av seksjonseierne. (Inspeksjonen ble utført januar 2026).
- I henhold til «brannkonseptet»/brannrapporten for eiendommene er det forutsatt at beboere i utgangspunktet kan forestå egen evakuering. Styret har i samarbeid med brannvesenet etablert rutine for oppbevaring av oppdatert oversikt over beboere som i en nødsituasjon vil ha behov for bistand ved evakuering. Oversikten oppbevares i brannsentral i teknisk rom. Seksjonseiere bes melde fra til styret dersom det foreligger behov for bistand.
- Dugnadsarbeid knyttet til beising av fasaden i Lønneveien 6 er gjennomført. Styret retter takk til de seksjonseiere og beboere som har bidratt.
- Iht. myndighetskrav ble det i 2025 gjennomført elektrisk kontroll og termografisk inspeksjon av elektriske installasjoner inkludert el-kjele og varmtvannstanker. Det ble avdekket totalt 25 avvik, som etter planen vil bli utbedret av Rønning Elektro. En del av avvikene vil bli utbedret som reklamasjon.
- Vaktmesteravtalen med Boservice AS er gjennomgått og revidert. Arbeidsomfang er presisert, og prisjustering er gjennomført.



Garasjesameiet

- Etter lynnedslag i sommer fikk flere problemer med sin Zaptec billader. Ladeboksene ga ikke stabil ladestrøm. Det digitale nettverket ble oppgradert for å få en høyere og mer stabil datahastighet. Det ble ført fram fiber til de tre ruterne i garasjen. Ny ruter ble installert, men systemet var fremdeles ustabil. Valgte derfor å oppgradere det digitale nettverket for å få en høyere og mer stabil datahastighet. Det ble koblet inn en splitt fra Altibox sitt signalutvekslingspunkt i teknisk rom slik at det nå går fiber til de tre ruterne i garasjen. Ladeboksene gir nå stabil ladestrøm.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

Selskapsnummer: 1760 Selskapsnavn: SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

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