



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 744 212
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LARVIKSGATE 5 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 329 004	1 266 784
Sum inntekter		1 329 004	1 266 784
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	16 515
Annen driftskostnad		676 775	3 694 392
Sum kostnader		693 890	3 710 906
Driftsresultat		635 114	-2 444 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30	3 276
Sum finansinntekter		30	3 276
Annen finanskostnad		246 045	205 097
Sum finanskostnader		246 045	205 097
Netto finans		-246 015	-201 821
Ordinært resultat før skattekostnad		389 099	-2 645 943
Ordinært resultat etter skattekostnad		389 099	-2 645 943
Årsresultat		389 099	-2 645 943
Totalresultat		389 099	-2 645 943
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		389 099	-2 645 943
Sum overføringer og disponeringer		389 099	-2 645 943



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		51 943	47 800
Sum fordringer		51 943	47 800
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		612 680	45 823
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		612 680	45 823
Sum omløpsmidler		664 622	93 623
SUM EIENDELER		664 622	93 623

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 844 487	7 233 586
Sum opptjent egenkapital		-6 844 487	-7 233 586
Sum egenkapital		-6 844 487	-7 233 586
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 495 865	7 168 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 495 865	7 168 000
Sum langsiktig gjeld		7 495 865	7 168 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 397	1 253
Leverandørgjeld		10 708	146 900
Annen kortsiktig gjeld		1 139	11 056
Sum kortsiktig gjeld		13 245	159 209
Sum gjeld		7 509 110	7 327 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		664 622	93 623



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489680

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 744 212
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LARVIKSGATE 5 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 988 744 212
LARVIKSGATE 5 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 329 004	1 266 784
Sum inntekter		1 329 004	1 266 784
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	16 515
Annen driftskostnad		676 775	3 694 392
Sum kostnader		693 890	3 710 906
Driftsresultat		635 114	-2 444 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30	3 276
Sum finansinntekter		30	3 276
Annen finanskostnad		246 045	205 097
Sum finanskostnader		246 045	205 097
Netto finans		-246 015	-201 821
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		389 099	-2 645 943
Årsresultat		389 099	-2 645 943
Totalresultat		389 099	-2 645 943
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		389 099	-2 645 943
Sum overføringer og disponeringer		389 099	-2 645 943



Organisasjonsnr: 988 744 212
LARVIKSGATE 5 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		51 943	47 800
Sum fordringer		51 943	47 800
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		612 680	45 823
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		612 680	45 823
Sum omløpsmidler		664 622	93 623
SUM EIENDELER		664 622	93 623
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 844 487	7 233 586
Sum opptjent egenkapital		-6 844 487	-7 233 586



Sum egenkapital	-6 844 487	-7 233 586
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 495 865	7 168 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 495 865	7 168 000
Sum langsiktig gjeld	7 495 865	7 168 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 397	1 253
Leverandørgjeld	10 708	146 900
Annen kortsiktig gjeld	1 139	11 056
Sum kortsiktig gjeld	13 245	159 209
Sum gjeld	7 509 110	7 327 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	664 622	93 623



Organisasjonsnr: 988 744 212
LARVIKSGATE 5 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Larviksgata 5 Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 6. juni 2022

Selskapsnummer: 5393





Velkommen til årsmøte i Larviksgata 5 Sameiet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5393>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Larviksgata 5 Sameiet



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sølvi Kitty Lund Ramos er valgt.

Sak 3

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.

Vedlegg

1. 5393 Årsrapport.pdf

2. 6.1. BDO Revisjonsberetning 2021 - 5393 - 10019798 - Larviksgate 5 Sameie - 28 feb 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

Honoraret skal deles likt på alle styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000

Sak 5

Endring husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å legge inn følgende tekst om balkonger i husordensreglene:

Balkonger

For at belegg og overflatebehandling på balkongene skal vare så lenge som mulig har styret bestemt at blomsterkasser og blomsterkrukker ikke skal plasseres på brystningsrekkverket. Det er begrunnet i at dreneringsvannet og fuktighet blir liggende å bryte ned overflatebehandlingen over tid. De som ønsker å ha blomster på balkongen anbefaler vi at de settes i pottes stående på gulvet.

Det må ikke bores i veggen på steder som er utsatt for nedbør/slagregn. Et borehull har mye kapillarsug og trekker fukt inn i betongen. Dette gir betongskader over tid. Boring godt inne på balkongen vil nok gå bra. Men da anbefales det i tilfelle å fugetette med et egnet fugeprodukt.

Det tillates ikke å legge fliser på dekkene. Fukt vil komme inn igjennom fugene da denne mørtelen ikke er vanntett. Fukten blir liggende under flisene uten mulighet til å fordampe. Da bryter fukten ned flis-limet og etter hvert belegget. Hvis noen ønsker en annen overflate enn det som er levert, anbefales det en løsning med løse heller e.l. (f.eks. flisheller). Det er viktig at det alternative belegget ikke holder på fuktigheten (som ordinære fliser eller teppelesninger gjør) og at det ikke har skarpe kanter e.l. ned mot det nye polyuretanbelegget.



Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner endringen husordensreglene

Vedlegg

3. 5393 forslag husordensregler.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Einar Eriksen
Gjenvelges for ett år

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Myregubben Myrvold
Gjenvelges for ett år
- Sølvi Kitty Lund Ramos
Gjenvelges for ett år

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Heimdal
Gjenvelges for ett år



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Eriksen	Larviksgata 5 Leil: 611
Styremedlem	Myregubben Myrvold	Larviksgata 5 Leil: 131
Styremedlem	Sølvi K Lund Ramos	Larviksgata 5
Varamedlem	Kristine Heimdal	Larviksgata 5

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Larviksgata 5 Sameiet

Sameiet består av 22 seksjoner.

Larviksgata 5 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988744212, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Larviksgata 5

Gårds- og bruksnummer:

222 208

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

Larviksgata 5 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Etterarbeid på reposit ned til sykkelboden ifm rehabilitering av fasaden som ble utført i 2020.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 329 004.
Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 693 890.
Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 389 099 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 651 377.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 107 000 til vedlikehold som omfatter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 90 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Larviksgata 5 Sameiet.

Lån

Betegnelse	Lånrnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpsti	Lånstype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	98207923443	7 479 401,00	28.02.22	287	Terminer	Annuitet, månedlig forfall	3,65% flytende rente	3,73% Nei

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



LARVIKSGATE 5 SAMEIE ORG.NR. 988 744 212, KUNDENR. 5393

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 328 404	1 265 584	1 256 000	1 397 000
Andre inntekter	3	600	1 200	78 832	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 329 004	1 266 784	1 334 832	1 397 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	-1 515	-2 115	-2 115
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-10 665	-9 081	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 688	-87 203	-90 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-6 726	-8 807	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-50 337	-2 998 644	-352 000	-107 000
Forsikringer		-89 186	-85 843	-90 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-122 583	-120 929	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-10 198	-64 243	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 584	-149 007	-155 000	-157 000
Andre driftskostnader	10	-145 809	-170 635	-181 000	-174 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-693 890	-3 710 907	-1 103 115	-854 115
DRIFTSRESULTAT		635 114	-2 444 123	231 717	542 885
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30	3 276	0	0
Finanskostnader	12	-246 045	-205 097	-226 000	-504 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-246 015	-201 821	-226 000	-504 000
ÅRSRESULTAT		389 099	-2 645 943	5 717	38 885
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 645 943		
Reduksjon udekket tap		389 099	0		



LARVIKSGATE 5 SAMEIE ORG.NR. 988 744 212, KUNDENR. 5393

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	123
Forskuddsbetalte kostnader		51 908	47 677
Driftskonto OBOS-banken		498 345	31 518
Driftskonto OBOS-banken II		100 267	267
Sparekonto OBOS-banken		14 068	14 038
SUM OMLØPSMIDLER		664 622	93 623
SUM EIENDELER		664 622	93 623
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 844 487	-7 233 586
SUM EGENKAPITAL		-6 844 487	-7 233 586
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 495 865	7 168 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 495 865	7 168 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	9 375
Leverandørgjeld		10 708	146 900
Påløpte renter		1 397	1 253
Annen kortsiktig gjeld	15	1 139	1 681
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 245	159 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		664 622	93 623
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2022

Styret i Larviksgate 5 Sameie

Einar Eriksen/s/

Myregubben Myrvold/s/

Sølvi K Lund Ramos/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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 318 632
Forretningslokale	78 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 397 464

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-69 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 328 404

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	600
SUM ANDRE INNETEKTER	600

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

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 15 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 665.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 726
SUM KONSULENTHONORAR	-6 726

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-3 314
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 636
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 300
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 087
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 337

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-87 617
Renovasjonsavgift	-34 965
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-122 583

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 905
Diverse leiekostnader/leasing	-2 700
Vaktmestertjenester	-49 884
Renhold ved firmaer	-44 299
Snørydding	-21 660
Gressklipping	-11 661
Andre fremmede tjenester	-120
Trykksaker	-218
Andre kontorkostnader	-1 471
Porto	-693
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 698
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-145 809

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	30
SUM FINANSINNEKTER	30

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-234 104
OBOS-banken	-11 941
SUM FINANSKOSTNADER	-246 045

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-7 700 000

Nedbetalt tidligere

204 135

Nedbetalt i år

-7 495 865

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-7 254 822

Nedbetalt tidligere

86 822

Nedbetalt i år

7 168 000

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-7 495 865****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg styremedlem, utbetales 2022

-1 139

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-1 139**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565748. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Larviksgata 5 Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Installasjon av solfangere på tak	Utført i 2018, godkjent.
2017 - 2017	Utskiftning av alle låser	Foretatt våren 2017 av Absolutt Låsservice
2017 - 2017	Slip og polering av trapper	Sliping og polering av trapper og ekstra vokslag utført desember 2017 av Gårdreform
2016 - 2017	Baderomsrehabilitering med utskiftning	
2016 - 2017	Oppussing av heis	



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Larviksgate 5 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Larviksgate 5 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: HQAIY-5AANK-MAWOB-36FXU-VQJAL-C05C3



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-02-27 06:47:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HQ41Y-5AANK-MAW0B-36FXU-VQ1AL-C05C3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 2

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i

dokumentet, med Penneo-validerer <https://penneo.com/validate>



S. 5393 Larviksgt. 5 S/E

HUSORDENSREGLER

Gjeldende for sameiet Larviksgata 5

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal – og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet.

Betrakt ikke husordenen som en rekke forpliktelser, men vær oppmerksom på at den skal sikre Dem selv orden, ro og hygge i hjemmet. Styret kan til enhver tid gjøre tilføyelser til husordensreglene når dette anses som nødvendig. Dette skal gis i form av rundskriv og oppslag. Det skal deretter forelegges til godkjenning på første ordinære sameiermøte.

Fellesareal etc.

Trappeoppgangene må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander av noen art. Det er derfor ikke anledning til å sette sko, søppelposer o.l. i trappegangene og alle fellesområdene. Sykler skal hensettes på anvist sted. Barn skal ikke leke i innvendige fellesarealer. Heisene er ikke tillatt brukt til lek. Dører til innganger, boder og fellesområder skal holdes låst.

Dørtelefonene er til for i fellesskap å holde uønsket ferdsel vekk fra oppganger, ganger, postkasser og henvendelser på leilighetenes inngangsdører. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget. Skulle likevel noen urettmessig ha kommet inn og henvender seg på dørene, skal den eller de vises bort.

Røyking og bruk av åpen varme er strengt forbudt i trapper, heis, korridorer og fellesrom.

Lufting

Vinduer og balkonger skal ikke brukes til lufting av sengeklær, risting av tøy, tepper eller matter.

Vaskerom

Vaskerom kan fritt benyttes av samtlige beboere. Enhver må påse at maskinene benyttes forskriftsmessig og at vaskeriet forlates i ryddig og rengjort stand.

Grilling

Grilling på balkongene eller på fellesarealet er ikke tillatt.

Ro og orden

Uro i leiligheter og boområdet skal unngås fra kl. 23.00 - 06.00.

Musikkøvelser, banking, boring og saging etc. må bare skje på hverdager fra kl. 08.00 - 21.00.

Lørdager og dager før helligdager fra kl. 10.00 - 15.00, og er helt forbudt på søn- og helligdager.

Radio, stereoanlegg og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempet etter kl. 23.00 og på søn- og helligdager.

Vis hensyn til naboene ved selskaper etc. i leilighetene.



S. 5393 Larviksgt. 5 S/E

Dyrehold

Dyrehold tillates under følgende forutsetninger:

Innekatt er tillatt. Den må holdes innenfor leiligheten + balkongen.

Det er tillatt å holde hund. Lufting og båndtvangsregler må overholdes.

KUN en hund eller katt pr. leilighet.

Enhver etterlatenskap etter dyr skal fjernes omgående!

Dyreeieren er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for person og/eller eiendom.

Den som har dyr, må til enhver tid huske at mange har redsel for dyr. Denne redselen kan ingen klandres for, men det er dyreeierens ansvar at ingen forulempes eller skremmes av dyret. Seksjonseier er også ansvarlig for skader og ulemper forårsaket av dyr som er på besøk, både sammen med eieren eller andre.

Informasjonsplikt ved utleie av leilighet

Ved utleie av leiligheten plikter eieren å informere:

Leietakeren om husordensreglene.

Styret om leietakerens navn og hvor eieren blir å treffe i utleieperioden.

Ombygging og oppussing eksternt

Endringer på bygningenes fasader må godkjennes av styret. Herunder gjelder sprosser, markiser etc.

Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på felles arealer, likeså male utvendige vinduer og vegger og sette opp antenner.

Ombygging og oppussing internt

Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse av styret. Gangene må rengjøres og skader repareres uten utgifter for boligsameiet.

Renhold

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder rene.

Søppel

Søppel pakkes godt inn før det legges i søppelkassene. Påse at avfallet ikke inneholder brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper. Som søppel regnes ikke: Møbler, emballasje, juletrær etc.

Møbler, emballasje, juletrær blir ikke fjernet av Renholdsverket og sameier må selv sørge for fjerning av dette.

Brannsikring

Den enkelte beboer er ansvarlig for at røykvarsler og brannslukningsapparat er installert i leiligheten og at disse fungerer til enhver tid.



S. 5393 Larviksgt. 5 S/E

Rørøpplagg og lufting

Alle rom, også fellesrom, må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i rørene fryser. Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående rørøpplagg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes. Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leiligheten betales av beboerne selv. Leilighetene er utstyrt med sentral mekanisk avtrekksventilasjon. Brukt luft som suges ut må erstattes med frisk luft. Hold derfor friskluftsentilene i vinduene tilstrekkelig åpne. Skader som følge av mangelfull ventilasjon er seksjonseiers eget ansvar.

Parabolantenne

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkong eller fasadevegger.

Klager

Klager på overtredelser av husordensreglene rettes SKRIFTLIG til styret. Klagerens navn og underskrift må alltid påføres klagen.

Balkonger

For at belegg og overflatebehandling på balkongene skal vare så lenge som mulig har styret bestemt at blomsterkasser og blomsterkrukker ikke skal plasseres på brystningsrekkverket. Det er begrunnet i at dreneringsvannet og fuktighet blir liggende å bryte ned overflatebehandlingen over tid. De som ønsker å ha blomster på balkongen anbefaler vi at de settes i pletter stående på gulvet.

Det må ikke bores i veggen på steder som er utsatt for nedbør/slagregn. Et borehull har mye kapillarsug og trekker fukt inn i betongen. Dette gir betongskader over tid. Boring godt inne på balkongen vil nok gå bra. Men da anbefales det i tilfelle å fugetette med et egnet fugeprodukt.

Det tillates ikke å legge fliser på dekkene. Fukt vil komme inn igjennom fugene da denne mørtelen ikke er vanntett. Fukten blir liggende under flisene uten mulighet til å fordampe. Da bryter fukten ned flis-limet og etter hvert belegget. Hvis noen ønsker en annen overflate enn det som er levert, anbefales det en løsning med løse heller e.l. (f.eks. flisheller). Det er viktig at det alternative belegget ikke holder på fuktigheten (som ordinære fliser eller teppeløsninger gjør) og at det ikke har skarpe kanter e.l. ned mot det nye polyuretanbelegget.

Annet

Som husordensregler gjelder også særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som heiser, vaskeri, vannklosett, fellesantenne eller lignende.



S. 5393 Larviksgt. 5 S/E

NB!

Eieren/beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt i sameiers husstand, framleietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Gjentatt og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. Lov om eierseksjoner.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.06.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.22

Selskapsnummer: 5393 **Selskapsnavn:** Larviksgata 5 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sølvi Kitty Lund Ramos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000

- For
 Mot

Sak 5 Endring husordensregler

Årsmøtet godkjenner endringen husordensreglene

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Einar Eriksen

Styremedlem (2 skal velges)

- Myregubben Myrvold
 Sølvi Kitty Lund Ramos

Varamedlem (1 skal velges)

- Kristine Heimdal

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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