



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 806 597
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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 Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 042 181	3 267 215
Sum inntekter		3 042 181	3 267 215
Kostnader			
Lønnskostnad		121 089	133 763
Annen driftskostnad		2 317 483	4 443 590
Sum kostnader		2 438 571	4 577 353
Driftsresultat		603 609	-1 310 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-12 527	29 015
Sum finansinntekter		-12 527	29 015
Annen finanskostnad		408 848	286 523
Sum finanskostnader		408 848	286 523
Netto finans		-421 376	-257 508
Resultat før skattekostnad		182 234	-1 567 645
Årsresultat		182 234	0
Totalresultat		182 234	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		182 234	
Sum overføringer og disponeringer		182 234	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		36 046	20 096
Andre fordringer		151 277	116 218
Sum fordringer		187 323	136 314
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		406 636	353 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		406 636	353 157
Sum omløpsmidler		593 958	489 471
SUM EIENDELER		593 958	489 471

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 041 909	6 224 143
Sum opptjent egenkapital		-6 041 909	-6 224 143
Sum egenkapital		-6 041 909	-6 224 143
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 209 772	6 303 814
Sum annen langsiktig gjeld		6 209 772	6 303 814
Sum langsiktig gjeld		6 209 772	6 303 814
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-9 115	4 110
Leverandørgjeld		399 849	203 660
Skyldige offentlige avgifter		508	773
Annen kortsiktig gjeld		34 854	201 257
Sum kortsiktig gjeld		426 096	409 800
Sum gjeld		6 635 868	6 713 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		593 958	489 471



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483109

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 806 597
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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 Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 983 806 597
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 042 181	3 267 215
Sum inntekter		3 042 181	3 267 215
Kostnader			
Lønnskostnad		121 089	133 763
Annen driftskostnad		2 317 483	4 443 590
Sum kostnader		2 438 571	4 577 353
Driftsresultat		603 609	-1 310 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-12 527	29 015
Sum finansinntekter		-12 527	29 015
Annen finanskostnad		408 848	286 523
Sum finanskostnader		408 848	286 523
Netto finans		-421 376	-257 508
Resultat før skattekostnad		182 234	-1 567 645
Årsresultat		182 234	0
Totalresultat		182 234	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		182 234	
Sum overføringer og disponeringer		182 234	



Organisasjonsnr: 983 806 597
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		36 046	20 096
Andre fordringer		151 277	116 218
Sum fordringer		187 323	136 314
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		406 636	353 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		406 636	353 157
Sum omløpsmidler		593 958	489 471
SUM EIENDELER		593 958	489 471
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 041 909	6 224 143
Sum opptjent egenkapital		-6 041 909	-6 224 143



Sum egenkapital	-6 041 909	-6 224 143
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 209 772	6 303 814
Sum annen langsiktig gjeld	6 209 772	6 303 814
Sum langsiktig gjeld	6 209 772	6 303 814
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-9 115	4 110
Leverandørgjeld	399 849	203 660
Skyldige offentlige avgifter	508	773
Annen kortsiktig gjeld	34 854	201 257
Sum kortsiktig gjeld	426 096	409 800
Sum gjeld	6 635 868	6 713 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	593 958	489 471



Organisasjonsnr: 983 806 597
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 5138

Boligsameiet Låveveien 48



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Låveveien 48

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:

29. april 2024 kl. 17:00, Selskapslokalet LV48.

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.

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. Mulighet for installasjon av varmpumpe
8. Diverse praktiske saker
9. Forprosjektet rehabilitering av vann og avløp i sameiet
10. Brannvarsling i fellesareal
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Låveveien 48



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

Velges under møte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Velges under møte



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 reduksjon udekket tap.

Vedlegg

- 1. 5138 Boligsameiet Låveveien 48 - Årsrapport, regnskap, revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 112 000,-



Sak 7

Mulighet for installasjon av varmepumpe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppfølgningssak fra årsmøte i 2023.

Styret har i samarbeid med fagressurs vurdert muligheten for å la hver enkelt seksjon installere varmepumpe. I utgangspunktet ville det være fint med en slik mulighet. På tross av dette og etter en vurdering kan styret ikke anbefale at det åpnes for en praksis med at den enkelte seksjon kan installere egen varmepumpe. Følgende forhold begrunner dette.

1. Fasadehensyn. Mulig fasadeendring er et søknadspliktig tiltak i forhold til Plan og bygningsloven og ikke realistisk å gjennomføre i denne sammenheng.
2. Støybelastning for naboene. Selv om utedelen plasseres innenfor egen balkong, vil det fort oppstå situasjoner hvor naboer blir belastet med uønsket støy. Det er stor forskjell i hvordan den enkelte føler belastningen med støy, men erfaringsmessig er noen veldig følsomme.
3. Drenering og vann, avrenning fra varmepumpene. Varmepumper produserer betydelige mengder kondensvann og eneste mulighet er å la dette dreneres via naboen under sin balkong. Dette er systemet ikke konstruert for. Vi frykter også at det kan oppstå ispropper.
4. Plassering av varmepumpe på egen balkong. Driftsmessig er dette ikke gunstig, da varmepumpen under oppvarming vil produsere en «kuldegrop» som gir dårlige driftsforhold.

Styrets innstilling
Tas til etterretning.

Forslag til vedtak
Tas til etterretning.

Sak 8

Diverse praktiske saker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Søppelrommet
2. Navneskilt og leilighetsnummer på dørene til hver enkelt leilighet
3. Postkassene
4. Budsjettmøte
5. Fremkommelighet i låveveien



Ovennevnte er fulgt opp, men styret er ikke i mål med arbeidet og vil fortsette å ha fokus på dette.

Forslag til vedtak

Tas til etterretning.

Sak 9

Forprosjektet rehabilitering av vann og avløp i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har gjennomført et forprosjekt i forhold til mulig rehabilitering av vann og avløp.

Oppsummert

· Det ble invitert tre leverandører for å gjennomføre prosjektet. De inviterte var OBOS Prosjekt, Norconsult og Opak. Det ble gjennomført dialogmøte med alle og sameiet mottok tre tilbud. Etter en helhetlig vurdering ble Opak valgt som leverandør. Alle leverandørene stilte med kompetente ressurser. I dialogen kom det tydelig fram at det burde gjennomføres en tilstandsanalyse på VVS før man startet et fullskala forprosjekt for totalrehabilitering av VVS.

· Opak utarbeidet i samarbeid med SINTEF, styret og Pentex, (rørlegger), en plan for en tilstandsanalyse av soilrør, (avløp) og vannrør. Pentex tok ut de aktuelle rørprøvene og disse ble sendt til analyse hos SINTEF. Analysen resulterte i en rapport fra SINTEF og sluttrapport fra Opak. Rapportene er tilgjengelig for de som er interessert.

· Utdrag fra sammendrag i rapportene fra SINTEF er:

«Sammendrag SINTEF har, på oppdrag av Boligsameiet Låveveien 48, utført en tilstandsvurdering av vann- og avløpsrør fra Låveveien 48. Vurderinger er basert på informasjon fra oppdragsgiver og analyse av tilsendte rørprøver i SINTEFs laboratorium. Det er varierende grad av korrosjon på rørprøvene. Følgende restlevetider er estimert for prøver fra: – Kaldtvann: 30 – 50 år eller over 50 år (3 av 4) og 0 – 15 år (prøve 8, koblingsrør til vaskekum) – Varmtvann: 15 – 30 år (2 av 4 prøver) og 30 – 50 år (2 av 4 prøver) – Avløp: 0 – 15 år (A2) og 15 – 30 år (A1). Prøve A1 (DE 70 mm) hadde mye innvendige avleiringer, noe som kan føre til økt risiko for tilstopping og utsuging av tilkoblede vannlåser. Se avsnitt 4 Registreringer for mer informasjon.»

Se oppsummering vedlagt.

Anbefalt løsning og veien videre: OPAK anbefaler både alternativ 1 og alternativ 3, men basert på tidligere skadehistorikk, analyser fra SINTEF, opplysninger og samtaler med styreleder, samt tilstand på KV- og VV rørstammer, vil alternativ 1 være et fornuftig alternativ for Boligsameiet Låveveien 48.

Styrets innstilling

Styrets konklusjon

Styret i Låveveien 48 har med bakgrunn i analysen fra SINTEF og rapporten fra Opak konkludert med at det ikke er nødvendig med et totalrehabiliteringsprosjekt på VVS i sameiet. Prøvene viser at vannrørene har en betydelig gjenværende levetid. Avløpene har kortere gjenværende levetid og styret vil derfor foreslå at det gjennomføres en strømpøking/rørfornyning av alle avløp som ikke er tatt tidligere. Det er totalt sju avløp som gjenstår. Dette er planlagt gjennomført i 2025 og styret vil fremme en egen sak med finansiering av tiltaket, enten i ordinært årsmøte eller ekstraordinært møte. Tiltaket kan også gjennomføres tidligere, men det vil vi ev



komme tilbake til. Dette er et tiltak som er av en langt mindre størrelsesorden, både praktisk og økonomisk, enn en totalrehabilitering av VVS.

Forslag til vedtak

Tas til etterretning.

Vedlegg

2. vedlegg sak rehab rør.pdf

Sak 10

Brannvarsling i fellesareal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å anskaffe brannvarslingsanlegg i fellesarealene. For å styrke brann sikkerheten ønsker styret å få installert brannvarsling tilknyttet vaktentral i fellesarealene. Det er i dag ingen brannvarslere unntatt gamle enkeltstående brannvarslere i fellesareal, dette mener vi ikke er tilfredsstillende, også med henblikk på hendelsene vi har hatt med uvedkommende i sameiet.

Et nytt anlegg vil typisk dekke selskapslokalet, vaskeri, inngangsparti, mellomgang med papirkontainere, søppelrom og trappeløp ol.. Styret har derfor innhentet tilbud fra tre leverandører av slike anlegg. Det er Sfty AS, Gowens AS og Firesafe AS. Vi ønsker å satse på et anlegg som er fleksibelt og kan utvides, hvis det på et senere tidspunkt er aktuelt å ta dette i bruk i den enkelte leilighet. Vi har funnet en slik løsning som vi vil installere i fellesarealene. Kostnadsrammen er innenfor vedtatte budsjett for 2024 og medfører ikke behov for noen ekstra finansiering.

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å anskaffe et sentralt brannvarslingsanlegg for aktuelle fellesareal i sameiet i løpet av 2024. Finansiering skjer innenfor årets vedtatte budsjett.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å anskaffe et sentral brannvarslingssystem.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål S Olufsen



Tar gjenvalg som styreleder

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari B Sandsdalen
Tar gjenvalg som styremedlem
- Mikal Jørgensen
Ønsker å stille til valg som styremedlem

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anine Falsen
Ønsker å stille til valg som varamedlem

Vedlegg

1. Valg 2024.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Sture Olufsen	Låveveien 48
Styremedlem	Anine Falsen	Låveveien 48
Styremedlem	Kari Lotte Sandsdalen	Låveveien 48
Varamedlem	Lise Christine Gulbrandsen	Låveveien 48

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har epost: lv48@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Låveveien 48

Sameiet består av 56 seksjoner. Boligsameiet Låveveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983806597, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144 1365

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

Boligsameiet Låveveien 48 har ingen ansatte.

Det var 6 eierskifter i 2023 i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO.

Søndre Skøyen Boligstiftelse, (SSB) leverer vaktmestertjenester

Arctic Drift AS leverer renholdstjenester

Styrets arbeid

Styret har i perioden jevnlig avholdt styremøter. Det årlige julemøtet for alle beboerne ble avholdt i desember. I dette møtet er vi også innom budsjett. Det har vært utplassert kontainer både for restavfall og spesialavfall/elektro i 2023. Det har ikke vært dugnad i 2023.



Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Samhandling og dialog med Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB) og andre sameier på området.
- SSB skiftet våren 2023 vaktmesteravtale. Ny leverandør til SSB er Oppsal vaktmestersentral, (OVS). Det har vært et prøveår, men avtalen mellom SSB og OVS vil bli videreført.
- Sameiets forretningsfører gjennom flere år, Hammersborg eiendomsforvaltning, er i perioden fusjonert inn i OBOS eiendomsforvaltning. Det har medført noen systemtekniske utfordringer, men ser ut til å ha stabilisere seg etter hvert.
- Drift og vedlikehold heis. Det er gjort noen utbedringer etter pålegg fra heiskontrollen. Dette er mindre forhold, men kostnadene blir allikevel fort betydelige. Heisen anses og ha hatt stabil drift i 2023. Styret prøver å holde den i så god stand som mulig da det er veldig sårbart med bare en heis i bygget.
- Drift og vedlikehold vann og avløp. Det er gjennomført en egen tilstandsanalyse av fellesanlegget for vann og avløp i sameiet. Dette er beskrevet i egen sak.
- Drift og vedlikehold elektro, ordinært vedlikeholdsarbeid og ingen større utskiftninger.
- Vaskeri. En av vaskemaskinene i vaskeriet feilet i 2023. Styret har besluttet at denne ikke vil bli erstattet begrunnet i kostnad og bruken av vaskeriet. Vaskeriet har nå en vaskemaskin og to tørketromler.
- Sameiet har fra sommeren 2023 tilsluttet seg en ny avtale for Internett/TV. Avtalen er inngått mellom SSB og Global Connect for Internett og med RiksTV som innholdsleverandør på TV. Dette er i prinsippet samme leverandør som sameiet hadde fra før, da som egen avtale med Homenet, (har endret navn til Global Connect). Avtalen innebærer at alle har fått ny hjemmesentral for fiber og WiFi aksessrouter med den nyeste teknologien. TV pakken er en basispakke på 8 kanaler, pluss to valgfrie kanaler den enkelte beboer kan bestemme. Hver enkelt kan i tillegg velge større TV pakker fra Riks TV.
- Alminnelig vedlikehold.
- Div. saker knyttet til inn og utflytting.
- Div. saker knyttet til lås og beslag, inkludert nøkler.
- Div. saker ang. tilgjengelighet for arbeidsfolk.
- Håndtering av uønsket opphold i sameiet. For å håndtere slike forhold har sameiet inngått en ettårig avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Det er en vektertjeneste som kan brukes forebyggende og ved akutte behov hvor Politiet ikke prioriterer å komme.
- Det er fremforhandlet en avtale om brannsikring av alle fellesareal, se egen sak.
- Det har ikke oppstått større uforutsette hendelser i denne perioden.

Fremtidige planer:

- Rørfornyning av soilrør, (avløp), i sameiet.
- Brannvarsling i alle fellesareal.
- Fornyning av gulv i entre.
- Fornyning/vedlikehold av dør til sykkelbod.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap (note 15).

Vesentlig avvik

Ingen vesentlige avvik – største avviket er på drift og vedlikehold og dette skyldes kostnadene på heis og rørleggerkostnader knyttet til tilstandsanalysen på vann og avløp, (rørprøver).

Avviket mellom innkrevde felleskostnader og budsjetterte felleskostnader skyldes at selskapet fakturerte felleskostnader til og fra seg selv grunnet utleieleiligheten og at dette opphørte i september 2023. Dette ble gjort i forbindelse med ligningsoppgaver og det er ikke nødvendig for å ligne selskapet korrekt. Praksisen vil avvikles fra regnskapsåret 2024.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 167 862,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 694 999 til vedlikehold som omfatter generelt vedlikehold og brannvarslingsanlegg til alle fellesareal.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det er lagt inn en mindre økning fra budsjettet for 2023 i budsjettet for 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Låveveien 48.

Lån

Boligsameiet Låveveien 48 har lån i Handelsbanken. Siste tilgjengelige rente pr. 2. februar er på 7,389 %. Pr. siste nedbetalingsplan er tot. avdrag 2024 kr 136 805,- og tot. renter kr 436 409,-.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING (08460) med polisenummer 82741949. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2019: Etterisolering av fasade, ny puss og nye farger fasade. Nytt taktekke. Maling av alle vinduer i fasaden
- 2022: Rørfornyng av bunnledninger, rørfornyng taknedløp, rørfornyng av en kjøkkenstamme og rørfornyng av avløp til kommunalt nett
- 2023: Tilstandsanalyse av felles vannledninger og avløp. Montert felles vannmåler



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: W78V7-0005X-31C32-8ZU5Y-WV7V8-EIZ0L



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 16:37:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W78V7-0005X-31C32-8ZU5Y-WV7V8-EIZOL

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).

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 validator - <https://penneo.com/validator>

5138 Boligkassen 26 Låveveien 48 - Årsrapport, regnskap, revisjonsberetning.pdf



BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48 ORG.NR. 983 806 597, KUNDENR. 5138

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 927 935	2 996 042	2 934 400	3 142 000
Vaskeri		13 083	34 751	20 000	20 000
Andre inntekter	3	101 163	236 422	53 147	7 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 042 181	3 267 215	3 007 547	3 169 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 089	-31 763	-16 000	-17 000
Styrehonorar	5	-105 000	-100 000	-105 000	-112 000
Revisjonshonorar	6	-22 205	0	-9 000	-14 000
Andre honorarer		0	-2 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-87 760	-81 631	-89 000	-94 340
Konsulenthonorar	7	-73 867	-12 856	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-507 720	-2 678 240	-769 000	-694 999
Forsikringer		-227 637	-188 879	-190 000	-250 400
Festeavgift		-99 808	-99 808	-100 000	-119 000
Kommunale avgifter	9	-352 570	-418 335	-477 000	-486 090
Kostnader sameie		-253 110	0	-357 000	-357 000
Kostnader underutvalg		0	-36 353	0	0
Energi/fyring	10	-394 150	-606 444	-300 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 581	-173 811	-191 000	0
Andre driftskostnader	11	-131 075	-147 233	-135 650	-140 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 438 572	-4 577 353	-2 780 650	-2 647 279
DRIFTSRESULTAT		603 609	-1 310 138	226 897	521 721
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 798	29 015	4 000	4 000
Finanskostnader	13	-447 173	-286 523	-308 000	-425 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-421 375	-257 508	-304 000	-421 000
ÅRSRESULTAT		182 234	-1 567 646	-3 011 503	100 721
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		182 234	0		
Udekket tap		0	-766 561		





BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48 ORG.NR. 983 806 597, KUNDENR. 5138

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 046	20 096
Forskuddsbetalte kostnader		59 683	116 218
Andre kortsiktige fordringer	14	91 594	0
Driftskonto OBOS-banken		406 286	353 087
Skattetrekkkonto OBOS-banken		350	70
SUM OMLØPSMIDLER		593 959	489 471
SUM EIENDELER		593 959	489 471
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-6 041 909	-6 224 143
SUM EGENKAPITAL		-6 041 909	-6 224 143
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 209 771	6 303 814
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 209 771	6 303 814
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 407	63 777
Leverandørgjeld		399 849	203 660
Skyldige offentlige avgifter	17	508	773
Påløpte renter		-9 115	4 110
Annen kortsiktig gjeld	18	447	137 481
SUM KORTSIKTIG GJELD		426 097	409 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		593 959	489 471
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Boligsameiet Låveveien 48

Pål Sture Olufsen

Anine Falsen

Kari Lotte Sandsdalen

Vedlegg 1

5138 Boligsameiet Låveveien 48 - Årsrapport, regnskap, revisjonsberetning.pdf

Transaction 09222115557514510778



Signed PSO,AF

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	2 753 607
Leie	173 628
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 927 235

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Basestasjon Telia	46 147
Strømforbruk, leie	41 355
Innteksført tidligere restanser på kunde	10 511
Leie av selskapslokalet	3 150
SUM ANDRE INNETEKTER	101 163

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 000
Påløpte feriepenger	-125
Arbeidsgiveravgift	-14 964
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 089

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 105 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 205.

Grunnet bytte av revisor i 2022 ble det fakturert dobbelt i 2023.

Dette har sammenheng med revisor egne faktureringsrutiner.

Beløpet gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-73 867
-------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-73 867
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-85 211
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-149 343
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-20 206
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 038
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-133 336
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 529
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 919
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 768
--------------------------------	--------

Annet vedlikehold	-84 370
-------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-507 720
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-135 153
-----------------------	----------

Feieavgift	-1 371
------------	--------

Renovasjonsavgift	-93 261
-------------------	---------

Kommunale avgifter	-122 785
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-352 570
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-394 150
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-394 150
----------------------------	-----------------



**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 815
Renhold ved firmaer	-106 482
Andre fremmede tjenester	-356
Andre kontorkostnader	-4 596
Porto	-845
Bilgodtgjørelse	-1 254
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-80
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-7 323
Velferdskostnader	-3 419
Tap på fordringer,	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 075

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	755
Renter av bank Nordea	4 172
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	94
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 696
Andre renteinntekter	81
SUM FINANSINNTEKTER	25 798

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-222 567
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter Sparebanken Øst	-182 181
Renter på leverandørgjeld	-4 100
Utleieleilighet	-38 325
SUM FINANSKOSTNADER	-447 173

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feilfaktrurert festeavgift	83 600
Viderefakturert strømforbruk til Telia	7 994
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	91 594

NOTE: 15**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.



**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2019

-6 303 814

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

6 289 987

-13 827

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023

-6 300 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

104 056

-6 195 944

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 209 771****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-350

Skyldig arbeidsgiveravgift

-158

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-508****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-125

Manuelle utbetalinger, utbetalt i 2024

-322

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-447**



	Tiltak	OPAKs vurdering
Alt. 0	Ingen rehabilitering eller tiltak utføres.	Basert på SINTEFs rapport er tilstand på avløpsstamme A1 verst, med en forventet restlevetid på 0-10 år. Man kan da vurdere å avvente i 0-10 år, før det vil være evt. funksjonssvikt på avløpsstamme A1, før man gjør noe med røranleggene. Ikke anbefalt tiltak, vil være risiko for lekkasje og evt. betydelig skadepotensiale.
Alt. 1	Strømpekjøring av begge avløpsstammer. Ingen tiltak på KV og VV-rørstamme, men stedlige utbedringer.	Strømpekjøring av begge avløpsstammer som kan forlenge levetid med ca. 30 år. Det gjøres ingen tiltak på KV og VV-rørstamme, men konkrete stedlige/lokale utbedringer der det har vært/tegn til lekkasje.
Alt. 2	Full utskiftning av begge avløpsstammer (A1 og A2). Ingen tiltak på KV og VV-rørstamme, men stedlige utbedringer.	Planlegge for full utskiftning av begge avløpsstammer og fornye levetid med ca. +- 50 år. Det gjøres ingen tiltak på KV og VV-rørstamme, men konkrete stedlige/lokale utbedringer der det har vært/tegn til lekkasje.
Alt. 3	Full våtromsrehabilitering. Full utskiftning av begge avløpsstammer + KV og VV-rørstamme.	Planlegge for full utskiftning av begge avløpsstammer, samt utskiftning av alle KV- og VV-rør. Må da påberegne full baderomsrehabilitering ifm. full utskiftning av røranlegg.

Tabell 2: OPAKs vurderinger og alternativer til tiltak



Valg LV48 2024

Følgende har sagt seg villig til å stille til valg

Styret

Rolle	Navn	Leilighet	Adresse
Styrelederleder	Pål S Olufsen	902	Låveveien 48
Styremedlem	Kari B Sandsdalen	802	Låveveien 48
Styremedlem	Mikal Jørgensen	205	Låveveien 48
Varamedlem	Anine Falsen	105	Låveveien 48



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 5138 Selskapsnavn: Boligsameiet Låveveien 48

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: _____



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.