



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 23.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988744212

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 395 208	1 394 608
Sum inntekter		1 395 208	1 394 608
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		919 390	854 857
Sum kostnader		936 505	871 972
Driftsresultat		458 703	522 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 037	3 657
Sum finansinntekter		3 037	3 657
Annen finanskostnad		523 727	469 834
Sum finanskostnader		523 727	469 834
Netto finans		-520 690	-466 177
Resultat før skattekostnad		-61 987	56 459
Årsresultat		-61 987	56 459
Totalresultat		-61 987	56 459
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-61 987	56 459
Sum overføringer og disponeringer		-61 987	56 459



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		18 781	9 622
Andre fordringer		63 117	60 546
Sum fordringer		81 898	70 168
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		267 049	539 445
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		267 049	539 445
Sum omløpsmidler		348 947	609 613
SUM EIENDELER		348 947	609 613

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 713 988	6 652 001
Sum opptjent egenkapital		-6 713 988	-6 652 001
Sum egenkapital		-6 713 988	-6 652 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 026 565	7 162 061
Sum annen langsiktig gjeld		7 026 565	7 162 061
Sum langsiktig gjeld		7 026 565	7 162 061
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 834	57 105
Leverandørgjeld		3 020	21 737
Skyldige offentlige avgifter		10 830	2 115
Annen kortsiktig gjeld		19 686	18 596
Sum kortsiktig gjeld		36 370	99 553
Sum gjeld		7 062 935	7 261 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		348 947	609 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 478588

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 23.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 988 744 212
LARVIKSGATE 5 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 395 208	1 394 608
Sum inntekter		1 395 208	1 394 608
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		919 390	854 857
Sum kostnader		936 505	871 972
Driftsresultat		458 703	522 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 037	3 657
Sum finansinntekter		3 037	3 657
Annen finanskostnad		523 727	469 834
Sum finanskostnader		523 727	469 834
Netto finans		-520 690	-466 177
Resultat før skattekostnad		-61 987	56 459
Årsresultat		-61 987	56 459
Totalresultat		-61 987	56 459
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-61 987	56 459
Sum overføringer og disponeringer		-61 987	56 459



Organisasjonsnr: 988 744 212
LARVIKSGATE 5 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		18 781	9 622
Andre fordringer		63 117	60 546
Sum fordringer		81 898	70 168
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		267 049	539 445
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		267 049	539 445
Sum omløpsmidler		348 947	609 613
SUM EIENDELER		348 947	609 613
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 713 988	6 652 001
Sum opptjent egenkapital		-6 713 988	-6 652 001



Sum egenkapital	-6 713 988	-6 652 001
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 026 565	7 162 061
Sum annen langsiktig gjeld	7 026 565	7 162 061
Sum langsiktig gjeld	7 026 565	7 162 061
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 834	57 105
Leverandørgjeld	3 020	21 737
Skyldige offentlige avgifter	10 830	2 115
Annen kortsiktig gjeld	19 686	18 596
Sum kortsiktig gjeld	36 370	99 553
Sum gjeld	7 062 935	7 261 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	348 947	609 613



Organisasjonsnr: 988 744 212
LARVIKSGATE 5 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5393

LARVIKSGATE 5 SAMEIE



Velkommen til årsmøte i LARVIKSGATE 5 SAMEIE

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 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai 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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. 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. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i eierseksjonssameiet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LARVIKSGATE 5 SAMEIE



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

Christian Norløff fra Obos er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Christian Norløff fra OBOS foreslått.

Som protokollvitne ble Sølvi Kitty Lund Ramos foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes inn med egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes inn med egenkapital

Vedlegg

- 1. 5393 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5393 Larviksgata 5 Sameiet.pdf
- 3. 5393 Vedlikehold.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

Styrets innstilling

Beløpet deles lik på de 4 som sitter i styret. Beløpet er uendret fra i fjor.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000 som fordeles likt på styrets 4 medlemmer



Sak 7

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i eierseksjonssameiet

Forslag fremmet av:
John Magne Skjelvik

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Det er fremmet forslag om at Larviksgaten 5 boligsameie inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld (også kalt IN-ordning) i sameiet.

Fra forslagsstiller:

"Dette er en mulighet som sameier og borettslag etter loven kan innføre, men som krever godkjenning av årsmøtet. Slike felleslån har ofte relativt høy rente, ettersom de ikke er sikret med pant i fast eiendom e.l. Det kan derfor være greit for den enkelte sameier å ha mulighet for helt eller delvis å nedbetale sin andel av felleslånet. Jeg har tidligere tatt opp dette med styret, som har lovet å vurdere dette og komme tilbake til saken på årsmøtet."

Fra OBOS:

Forhold som må ligge til rette for å etablere en administrasjonsavtale:

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Innbetaling kan kun skje inntil to ganger i året (når avklares)
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet



- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 000,- inkl mva og maksimum kr 18 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 950,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld.

Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ".

Styrets innstilling

Styret støtter ikke dette forslaget pga de faste årlige administrasjonsutgiftene det påfører sameiet. Dette er en ordning som ikke alle kommer til å velge, men som uansett medfører årlige honorarer/administrasjonsgyberer til OBOS over fellesutgiftene. Dette synes vi ikke blir riktig da det kun gagnar en del av eierne.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i eierseksjonssameiet
- Mot Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i eierseksjonssameiet



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslag fra innsender: Hver enkelt seksjonseier gis anledning til helt eller delvis å nedbetale sin andel av felleslån i sameiet.

2. Styrets forslag: Sameiet fortsetter som før, og inngår ikke administrasjonsavtale med OBOS.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Einar Eriksen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Myregubbn Myrvold

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Birkeland



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 394 308	1 394 308	1 463 000	1 463 000
Andre inntekter	3	900	300	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 395 208	1 394 608	1 463 000	1 463 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	-2 115	-2 115	-2 000
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	0
Revisjonshonorar	6	-5 720	-6 807	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-5 438	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-158 608	-122 070	-337 000	-340 000
Forsikringer		-107 930	-100 865	-126 000	-151 000
Kommunale avgifter	9	-182 787	-154 881	-150 000	-170 000
Energi/fyring		-10 243	-10 491	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 173	-187 089	-169 000	-176 000
Andre driftskostnader	10	-154 806	-171 224	-174 000	-181 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-936 505	-871 972	-1 158 115	-1 210 000
DRIFTSRESULTAT		458 703	522 636	304 885	253 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 037	3 657	0	0
Finanskostnader	12	-523 727	-469 834	-766 000	-514 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-520 690	-466 177	-766 000	-514 000
ÅRSRESULTAT		-61 987	56 459	-461 115	-261 000
Overføringer:					
Udekket tap		-61 987	0		
Reduksjon udekket tap		0	56 459		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 781	9 622
Forskuddsbetalte kostnader		63 117	60 546
Driftskonto OBOS-banken		137 882	424 610
Driftskonto OBOS-banken II		107 472	100 267
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 600	0
Sparekonto OBOS-banken		15 096	14 569
SUM OMLØPSMIDLER		348 947	609 613
SUM EIENDELER		348 947	609 613
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 713 988	-6 652 001
SUM EGENKAPITAL		-6 713 988	-6 652 001
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 026 565	7 162 061
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 026 565	7 162 061
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 686	3 596
Leverandørgjeld		3 020	21 737
Skyldige offentlige avgifter	15	10 830	2 115
Påløpte renter		2 834	45 467
Påløpte avdrag		0	11 638
Annen kortsiktig gjeld	16	15 000	15 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 370	99 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		348 947	609 613
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Larviksgate 5 Sameie

Einar Eriksen

Sølvi Kitty Lund Ramos

Jan Myregubben Myrvold

**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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 384 536
Lokaler	9 772
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 394 308

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	900
SUM ANDRE INNETEKTER	900

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	-2 183

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 119
Drift/vedlikehold VVS	-9 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 330
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 655
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 883
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 001
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 960
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-158 608

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-139 290
Renovasjonsavgift	-43 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-182 787

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 435
Datautstyr	-145
Annet driftsmateriale	-735
Vaktmestertjenester	-59 151
Renhold ved firmaer	-54 324
Snørydding	-13 332
Gressklipping	-8 875
Andre fremmede tjenester	-436
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-200
Bank- og kortgebyr	-2 674
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 806

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 715
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	322
SUM FINANSINNTEKTER	3 037

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-523 713
Renter på leverandørgjeld	-14
SUM FINANSKOSTNADER	-523 727

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 AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2021	-7 700 000
Nedbetalt tidligere	537 939
Nedbetalt i år	135 496
	-7 026 565
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 026 565

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Termin 6 - Forskuddstrekk	-6 600
Termin 6 - Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
Avsatt arbeidsgiveravgift av ikke utbetalt styrehonorar 22/23.	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 830

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Styrehonorar avsetning 22/23 - ikke utbetalt	-15 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 000

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LARVIKSGATE 5 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 2PC5O-1067K-Z55LK-LEE2T-1TY6V-82CZP



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."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-03 20:48:52 UTC



Penneo Dokumentnr: 2PC5O-1067K-Z55LK-LEE2J-1TY6V-82CZP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller på www.brno.no Sameiet.pdf

14 av 20



Større vedlikehold og rehabilitering

Utført	Beskrivelse	Kommentar
2020	Rehabiliterert fasade og balkonger	Utført av Oslo Murmesterbedrift AS
2020	Malt vinduer	Utført av Oslo Murmesterbedrift AS
2019	Skiftet vinduer mot sør	Utført av Leif Larsen AS
2018	Installasjon av solfangere på tak	Pågår
2018	Skiftet varmtvannsberedere	Utført av Rørleggersentralen
2017	Utskiftning av alle låser	Utført av Absolutt Låsservice
2017	Slip og polering av trapper og ekstra vokslag	Utført desember 2017 av Gårdreform
2016	Baderomsrehabilitering med utskiftning	Utført av Tore Orvei AS ledet av OBOS Prosjekt
2017	Oppgradering av heis	Utført av Uniheis
2015	Utskifting av hovedtavle	
2014	Installert brannslanger i leilighetene	Utført av Boligbrann AS
2014	Etablert felles brannvarslingsanlegg	Utført av Boligbrann AS
2013	Utbedring av soilrør i kjelleren	
2012	Utbedret sprekk ved inngangspartiet	
2011	Skiftet avtrekksvifter	
2009	Våtromsrehabilitering i vestre del av bygget	
2009	Maling av vinduer og balkongdører	
2009	Eablering av søppelstasjon	
2008	Maling av vegger og tak i oppgangen	
2008	Installert nye postbokser	
2007	Utskifting av innvendige dører	
2007	Oppgradering av armaturer i oppgang og fellesarealer	
2005	Utbedring av tak	
2002	Installert nye varmtvannsberedere	
1998	Installerte nye vinduer	
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	





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 23.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.25

Selskapsnummer: 5393 Selskapsnavn: LARVIKSGATE 5 SAMEIE

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 Valg av møteleder</p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes inn med egenkapital

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000 som fordeles likt på styrets 4 medlemmer

- For
 Mot

Sak 7 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i eierseksjonssameiet

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For forslag om å inngå avtale med obos eiendomsforvaltning as om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i eierseksjonssameiet
- Mot forslag om å inngå avtale med obos eiendomsforvaltning as om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i eierseksjonssameiet

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Forslag fra innsender: Hver enkelt seksjonseier gis anledning til helt eller delvis å nedbetale sin andel av felleslån i sameiet.
- Styrets forslag: Sameiet fortsetter som før, og inngår ikke administrasjonsavtale med OBOS.



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Einar Eriksen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Myregubbn Myrvold

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bente Birkeland



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.