



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 685 919  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: LØKENHAVNA HUSEIERFORENING  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

### 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: Linn Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2016

### Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

*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, 09.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 360 860	1 354 860
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 360 860</b>	<b>1 354 860</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		899 337	2 293 748
<b>Sum kostnader</b>		<b>950 682</b>	<b>2 345 093</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>410 178</b>	<b>-990 233</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 689	6 288
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 689</b>	<b>6 288</b>
Annen finanskostnad		54 335	56 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54 335</b>	<b>56 728</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-52 646</b>	<b>-50 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>357 532</b>	<b>-1 040 673</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>357 532</b>	<b>-1 040 673</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>357 532</b>	<b>-1 040 673</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>357 532</b>	<b>-1 040 673</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		357 532	-1 040 673
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>357 532</b>	<b>-1 040 673</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 177 449	4 177 449
Sum varige driftsmidler		4 177 449	4 177 449
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 177 449	4 177 449
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		975	649
Sum fordringer		975	649
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 684	208 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 684	208 259
Sum omløpsmidler		265 659	208 908
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 443 108</b>	<b>4 386 357</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 214 786	2 857 253
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 214 786</b>	<b>2 857 253</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 214 786</b>	<b>2 857 253</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 046 810	1 357 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 046 810</b>	<b>1 357 311</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 046 810</b>	<b>1 357 311</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		241	388
Leverandørgjeld		48 296	45 911
Annen kortsiktig gjeld		132 975	125 494
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>181 512</b>	<b>171 793</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 228 322</b>	<b>1 529 104</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 443 108</b>	<b>4 386 357</b>



## **Til huseierne i Løkenhavna/Huseierf.**

### **Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierforeningen ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Løkenhavna/Huseierf. det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Løkenhavna/Huseierf.  
avholdes 10 mars 2016 kl. 20 i Hammerbakken skole.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2015**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Honorar til styret er kr 45 000

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Ender vedtektens §7.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Sandvika 17/2.2016  
Styret i Løkenhavna/Huseierf.

Per Bjørseth/s/

Ragnar Ekker/s/

Eva Simonsen Rønning/s/



## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Bjørseth	Rødskrubbgrenda 50
Styremedlem	Ragnar Ekker	Rødskrubbgrenda 17
Styremedlem	Eva Simonsen Rønning	Kantarellgrenda 19
Varamedlem	Marcus Lind	Morkelgrenda 19
Varamedlem	Mia Narud	Rødskrubbgrenda 5
Varamedlem	Nedjelko Vlastic	Kantarellgrenda 26

### Valgkomiteen

Peter Blume	Rødskrubbgrenda 15
Pål Røde Brenne	Morkelgrenda 5

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 1 kvinne. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Løkenhavna/Huseierf.

Løkenhavna/Huseierf. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978685919, og ligger i Bærum kommune med følgende adresse:

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Løkenhavna/Huseierf. 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. Huseierforeningens revisor er BDO Sandvika.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 1 360 860.

Dette er kr 5 000 høyere enn budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av strøm til el.biler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 950 682.

Dette er kr 138 782 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 357 352 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Resultatet er før avdrag på lån (langsiktig gjeld). Nærmer informasjon i note 13 i regnskapet.

### Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 84 147.

Likviditeten bør styrkes i å kunne dekke forutsette utgifter,

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettert resultat er før avdrag på langsiktig gjeld (lån).

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 2 166. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkenhavna/Huseierf..

### Lån

Løkenhavna/Huseierf. har lån i OBOS banken.

Lån opprinnelig kr 1 200 000, rente 4,2 %, 10 års løpetid.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på økning felleskostnader, garasje kr 55 pr måned pr garasjeplass.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sandvika, 17/2.2016  
Styret i Løkenhavna/Huseierf.

Per Bjørseth/s/

Ragnar Ekker/s/

Eva Simonsen Rønning/s/



Tlf : 67 80 83 80  
Fax: 67 80 83 10  
www.bdo.no

Hamangskogen 60  
Postboks 455  
1302 Sandvika

Til sameiermøtet i Løkenhavna Huseierforening

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Løkenhavna Huseierforening, som viser et overskudd på kr 357 532. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for huseierforeningens utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utføre revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av huseierforeningens interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Løkenhavna Huseierforening per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av huseierforeningens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sandvika, 17. februar 2016

**BDO AS**

Kenneth Karlsen

Statsautorisert revisor

**1254 - LØKENHAVNA/HUSEIERF.****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 354 860	1 354 860	1 355 000	1 482 000
Andre inntekter	3	6 000	0	0	9 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 360 860</b>	<b>1 354 860</b>	<b>1 355 000</b>	<b>1 491 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 400	-7 000
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-11 500	-10 375	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-139 245	-134 800	-140 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-3 746	-9 496	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-422 733	-1 902 800	-301 000	-525 000
Forsikringer		-32 834	-30 809	-32 000	-35 000
Energi/fyring		-121 407	-89 062	-125 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-167 871	-116 406	-141 500	-137 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-950 682</b>	<b>-2 345 093</b>	<b>-811 900</b>	<b>-1 025 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>410 178</b>	<b>-990 233</b>	<b>543 100</b>	<b>465 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 689	6 288	0	0
Finanskostnader	11	-54 335	-56 728	-65 000	-44 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-52 646</b>	<b>-50 440</b>	<b>-65 000</b>	<b>-44 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>357 532</b>	<b>-1 040 673</b>	<b>478 100</b>	<b>421 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		357 532			



## 1254 - LØKENHAVNA/HUSEIERF. BALANSE

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 677 449	3 677 449
Tomt		500 000	500 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 177 449</b>	<b>4 177 449</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		975	649
Driftskonto OBOS-banken		206 058	101 020
Sparekonto OBOS-banken		58 626	107 239
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>265 659</b>	<b>208 908</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 443 108</b>	<b>4 386 357</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 214 786	2 857 253
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 214 786</b>	<b>2 857 253</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 046 810	1 357 311
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 046 810</b>	<b>1 357 311</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 975	25 494
Leverandørgjeld		48 296	45 911
Påløpte renter		241	388
Annen kortsiktig gjeld	14	100 000	100 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>181 512</b>	<b>171 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 443 108</b>	<b>4 386 357</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandvika, 17/2.2016,  
STYRET I LØKENHAVNA/HUSEIERF.

Per Bjørseth/s/

Ragnar Ekker/s/

Eva Simonsen Rønning/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

**NOTE 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	465 516
Fra B/S	345 600
Huseierfor.	543 744
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 354 860</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm EI-bil	6 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

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 2014/2015, og er på kr 45 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 746
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 746</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 528
Drift/vedlikehold elektro	-61 733
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-250 164
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 128
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-58 180
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-422 733</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-61 626
Driftsmateriell	-1 253
Lyspærer og sikringer	-1 347
Snørydding/gressklipping	-70 250
Kontor- og datarekvisita	-508
Trykksaker	-5 539
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 390
Telefon, annet	-374
Porto	-9 189
Bank- og kortgebyr	-3 261
Velferdskostnader	-13 135
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-167 871</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	302
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 387
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 689</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken, renter lån 1 (avsluttet)	-3 903
OBOS-banken, renter lån 2	-49 382
Låneomkostninger	-1 050
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-54 335</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	1 000 000
Tilgang 2002	3 291 932
Avskrevet tidligere år	-614 483
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 677 449</b>

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (avsluttet)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,30%. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2004	-2 850 000
Nedbetalt tidligere	2 639 243
Nedbetalt i år	210 757

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,20%. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	53 446
Nedbetalt i år	99 744

-1 046 810

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 046 810**

Det er ingen pantstillelse - det er blankolån

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kortsiktig lån fra Løkenhavna Boligsameie	-100 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-100 000</b>



#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til styret er foreslått til kr 45 000 i perioden 2015/2016

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

Ender vedtektens §7.

Tekst - pr. 2015.

7. Styret.

Huseierforeningen ledets av et styre bestående av styreleder og 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Forslag til ny setning **Minst en av styremedlemmene skal være fra styret i Løkenhavna Boligsameie. Styret i LBS velger sin representant til styret i Løkenhavna Huseierforening**

Funksjonstiden for styrets leder og de øvrige styremedlemmene er 2 år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning, trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

Foreslås strøket: **Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.**

Bare medlemmer av huseierforeningen eller deres ektefeller kan velges som styremedlemmer.

Mvh

Styret i Løkenhavna Boligsameie, LBS

v/Eva Rønning

Kolsås, 25.01.2016

#### Styrets innstilling:

«Minst en av styremedlemmene skal være fra styret i Løkenhavna Boligsameie. Styret i LBS velger sin representant til styret i Løkenhavna Huseierforening»

**Tas inn i pkt 7**

«Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.»

**Stykes.**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Eva Simonsen Rønning      Kantarellgrenda 19

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Ragnar Ekker                      Rødskrubbgrenda 17

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Mia Narud                      Rødskrubbgrenda 5

2. Marcus S Lind                Morkelgrenda 19

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Pål Røde Brenne                Morkelgrenda 5

John Albert Skavhaug        Kantarellgrenda 10

I valgkomiteen for Løkenhavna/Huseierf.

Peter Blume  
Pål Røde Brenne



## Orientering om huseierforeningens drift

### Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter i 2015. Det er videre sent ut 2 rundskriv. Det er gjennomført 2 dugnader. En på våren som det var meget dårlig oppmøte fra beboerne og en på høsten hvor oppmøte var meget godt. Da ble det kuttet mange busker og hekker som hadde blitt for høye. Takk til alle som var med

### Styret

Styret har e-post adresse, [lokenhavnahuseierforening@styrerommet.net](mailto:lokenhavnahuseierforening@styrerommet.net) med kopi til styreleder, [per.bjorseth@online.no](mailto:per.bjorseth@online.no).

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587537.

Den enkelte huseier må selv sørge for å ha villaforsikring og hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseierforeningens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er huseiers 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 huseierforeningen 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 huseierforeningen 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.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## VEDTEKTER

For

Løkenhavna Huseierforening I

Sist endret 10.mars 2015.

1.

Navn og eierforhold.

Løkenhavna Huseierforening I eier eiendommen gnr. 91 bnr. bnr 211 m/ påst. garasjeanl. i Bærum, samt garasjeseksjonen i Løkenhavna Boligsameie I. Eiere av rekkehus eller selveierseksjoner i felt TR 3 i Løkenhavna er medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer til det antall boligenheter den eier.

2.

Formål.

Huseierforeningens formål er:

- a) å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- b) forvalte garasjeanleggene beliggende i Løkenhavna Boligsameie I, og frittstående garasjeanlegg på Huseierforeningens eiendom.

3.

Fellesutgifter.

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger.

Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag. Dette kostnadsbidraget består av 2 komponenter, nemlig kostnadsbidrag for fellesanleggene og kostnadsbidrag vedrørende garasjene.



## 4.

### Medlemmenes plikter.

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling og styre.

Rekkehuseierne plikter å holde sitt hus med boder forsvarlig forsikret. Brann- (fullverdi), vannledningsskade- og ansvarsforsikring må tegnes. Tilsvarende gjelder de enkelte boligsameier.

## 5.

### Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av garasje plass til personer som ikke er medlem av huseierforeningen, før leietaker skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

## 6.

### Generalforsamling

For øvrig skal det hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet jfr. Pkt. 1 avgir en stemme.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som nevnt i pkt. 12.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av revisor.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
6. Valg av valgkomité.
7. Eventuell godtgjørelse til styret.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det.

Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det senere settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.



7.  
Styret.

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av styreleder og 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styrets leder og de øvrige styremedlemmene er 2 år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning, trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær. Bare medlemmer av huseierforeningen eller deres ektefeller kan velges som styremedlemmer.

8.  
Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når alle medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av husforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanleggene og garasjeanleggene.

9.  
Firmategning.

Styret representerer huseierforeningen utad. Huseierforeningen tegnes i fellesskap av styrets leder, i dennes fravær av varamedlem og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.

10.

Forretningsfører utfører den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanlegg. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører regnskap. Videre fremmer Forretningsfører overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

11.  
Pantesikkerhet.

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/selveierseksjonenes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus/selveierseksjon med kr 5.000,- til huseierforeningen. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren, som ved en rekkehuseiers/sekjonseiers mislighold av økonomisk art har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus/selveierseksjon når dette er besluttet av foreningens styre.



Rekkehuseierne/seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 1.10.1989 å medvirke til regulering og tinglysning av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunktet for indeksavlesningen er avlesning pr. 15.8.1979.

Rekkehuseierne/seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er kjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

## 12. Vedtektsendringer.

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3-deler av de avgitte stemmer.

## 13. Tvister.

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en rekkehuseier/seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

## 14. Oppløsning.

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum Kommunes samtykke.