



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 858 231  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LØKKEBERGHAGEN  
Forretningsadresse: Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		560 342	68 939
<b>Sum inntekter</b>		<b>560 342</b>	<b>68 939</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		439 566	33 918
<b>Sum kostnader</b>		<b>439 566</b>	<b>33 918</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>120 776</b>	<b>35 021</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		264	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>264</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad			1
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Netto finans</b>		<b>264</b>	<b>-1</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>121 040</b>	<b>35 020</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>121 040</b>	<b>35 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>121 040</b>	<b>35 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>121 040</b>	<b>35 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 040	35 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>121 040</b>	<b>35 020</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		113 634	71 768
Sum fordringer		113 634	71 768
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 494	46 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 494	46 501
Sum omløpsmidler		204 128	118 269
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>204 128</b>	<b>118 269</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		156 060	35 020
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>156 060</b>	<b>35 020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>156 060</b>	<b>35 020</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		42 077	28 394
Annen kortsiktig gjeld		5 991	54 855
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 068</b>	<b>83 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 068</b>	<b>83 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>204 128</b>	<b>118 269</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 616716

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 927 858 231  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LØKKEBERGHAGEN  
Forretningsadresse: Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 927 858 231  
SAMEIET LØKKEBERGHAGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		560 342	68 939
<b>Sum inntekter</b>		<b>560 342</b>	<b>68 939</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		439 566	33 918
<b>Sum kostnader</b>		<b>439 566</b>	<b>33 918</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>120 776</b>	<b>35 021</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		264	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>264</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad			1
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Netto finans</b>		<b>264</b>	<b>-1</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>121 040</b>	<b>35 020</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>121 040</b>	<b>35 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>121 040</b>	<b>35 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>121 040</b>	<b>35 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 040	35 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>121 040</b>	<b>35 020</b>



Organisasjonsnr: 927 858 231  
SAMEIET LØKKEBERGHAGEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		113 634	71 768
Sum fordringer		113 634	71 768
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 494	46 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 494	46 501
Sum omløpsmidler		204 128	118 269
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>204 128</b>	<b>118 269</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		156 060	35 020
Sum opptjent egenkapital		156 060	35 020



Sum egenkapital	156 060	35 020
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	42 077	28 394
Annen kortsiktig gjeld	5 991	54 855
Sum kortsiktig gjeld	48 068	83 249
Sum gjeld	48 068	83 249
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>204 128</b>	<b>118 269</b>



Organisasjonsnr: 927 858 231  
SAMEIET LØKKEBERGHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## 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

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.



1989 Sameiet Løkkeberghagen  
**ÅRSMØTE 19.04.2023**



**Til seksjonseierne i Sameiet Løkkeberghagen**

Velkommen til årsmøte onsdag 19. april 2023 kl. 18.00 i Zoé-kirkens kafé, Grensen 35, 1651 Sellebakk.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Det er en fordel å lese gjennom heftet på forhånd, men alt det viktige vil bli gjennomgått og vist på storskjerm på årsmøtet.

Å delta på årsmøtet gir en god anledning til å bli kjent med de andre beboerne, motta samme informasjon som alle andre og være aktiv i diskusjonen.

**Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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





## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Løkkeberghagen  
avholdes onsdag 19. april 2023 kl. 18.00 i Zoé-kirkens kafé, Grensen 35,  
1651 Sellebakk

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av møtesekretær og to seksjonseiere til å underskrive protokollen
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Saksframlegg uten innstilling.

### 4. VELFORENINGEN VERKSPARKEN

Informasjon og godkjenning av kontingent.

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bygging av levegger ved eneboligene
  - B) Varmepumpe i boligene
- Informasjon, drøfting og vedtak.

### 6. VALG

- A) Valg av varamedlem for 1 år
- B) Valg av valgkomité til forberedelse av valget ved årsmøtet 2024

**Samlingen fortsetter umiddelbart som beboermøte.**

Gamle Fredrikstad, 15.03.2023  
Styret i Sameiet Løkkeberghagen

Vidar Olaussen    Markus Nilssen Branum    Glenn Ryding

Sigvart T. Aa. Andersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Vidar Olaussen	Løkkebergtunet 1
Styremedlem	Markus Nilssen	Løkkebergkroken 18
Styremedlem	Glenn Larsen Ryding	Løkkebergkroken 3
Varamedlem	Sigvart Tobias Aastorp Andersen	Løkkebergkroken 10

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Sameiet Løkkeberghagen

Sameiet består av 30 seksjoner.

Sameiet Løkkeberghagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927858231, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303      1825

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

Sameiet Løkkeberghagen har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Utbygging av boligprosjektet og Sameiet Løkkeberghagen med totalt 30 boligseksjoner ble påbegynt ved slutten av 2020. De første boligene ble ferdigstilt og overlevert sommer/høst 2021, og de siste boligene ble overlevert medio februar 2022.

Styret besto av representanter for utbygger fram til årsmøtet 31. mai 2022. Deretter ble det valgt et styre blant beboerne. Det er det valgte styret det heretter henvises til.

Styret hadde 5 møter i de månedene som gjensto av 2022.

Styrets arbeid har bestått i oppfølging av driftsavtaler for vedlikehold av uteområdet i sommertiden ved Lindhaugen AS og i vintertiden ved Ren Bolig AS. Styret har dessuten hatt dialog og korrespondanse med enkelte seksjonseiere knyttet til beboerrelaterte spørsmål og søknader.

Av styresaker med allment innhold kan disse temaene nevnes som representative eksempler på styrets arbeid i 2022-23:

- Oppføring av leegger med forutgående utredning og anbudsinnbydelse.
- Retningslinjer for bruk av jacuzzi på terrassen med innledende forsøksordning.
- Utredning av mulig installasjon av varmepumpe/air condition og retningslinjer for dette.
- Tildeling av velkomstbrev til nye beboere i sameiet.
- Innflyttingsfest på sensommeren arrangert av en egen komité.
- Gjennomføring og evaluering av overføringsmøter med Arca Nova når det gjelder økonomi, forvaltning og utendørs drift.
- Ivaretagelse av ansvar for lekeplassinstallasjonene.
- Belysning av lekeplassen på kveldstid.
- Retningslinjer for redskapsboder utendørs.
- Behandling av krav om innbetaling av kontingent til Velforeningen Verksparken for 2022 og 2023 samt tilpasning av kravene til eksisterende budsjett.
- Vurdering av behov for ekstraordinær generalforsamling på nyåret 2023. (Møtet ble omgjort til et beboermøte om leveggprosjektet og ble gjennomført 23.02.23.)

Noen av disse temaene er oppført som egne saker på årsmøtet 19.04.23.

Styret har ellers bestrebet seg på å holde kostnadene nede samtidig som det er et hovedmål for driften å bygge opp et forsvarlig vedlikeholdsfond til framtidig bruk for utbedring av bygninger og lekeapparater.

I tillegg til 5 styremøter sommeren og høsten 2022 har styret avholdt 3 styremøter hittil i 2023. Sakene fra disse og senere møter samme år vil bli omtalt i årsrapporten for 2023 ved sameiets årsmøte 2024.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes at kategori oppvarming er tatt ut av felleskostnadene.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring, samt drift og vedlikehold bygninger.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 156 060,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Løkkeberghagen.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 13,9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Kontingenten til Verksparken kom inn som en uventet utgiftspost i slutten av november 2022 og medførte en revidering av budsjettet for 2023.

I sin nåværende form er budsjettet et uttrykk for realistiske forventinger om sameiets utgifter i inneværende år. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Løkkeberghagen

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Løkkeberghagens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Løkkeberghagen

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 30. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET LØKKEBERGHAGEN**  
**ORG.NR. 927 858 231, KUNDENR. 1989**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	560 307	68 939	700 000	590 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>560 342</b>	<b>68 939</b>	<b>700 000</b>	<b>590 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	-4 230	-6 345
Styrehonorar		0	0	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	4	-4 875	-2 500	-6 250	-5 800
Forretningsførerhonorar		-46 126	0	-46 125	-50 000
Kontingenter		-30 000	0	0	-37 500
Drift og vedlikehold	5	-48 125	0	-184 544	-226 472
Forsikringer		-118 030	-16 889	-111 532	-123 000
Energi/fyring		-66 489	0	-214 343	0
TV-anlegg/bredbånd		-94 242	-11 854	-71 640	-78 390
Andre driftskostnader	6	-31 679	-2 676	-31 340	-32 190
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-439 566</b>	<b>-33 918</b>	<b>-700 004</b>	<b>-589 697</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>120 776</b>	<b>35 021</b>	<b>-4</b>	<b>303</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	264	0	0	100
Finanskostnader		0	-1	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>264</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>121 040</b>	<b>35 020</b>	<b>-4</b>	<b>403</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		121 040	35 020		



**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		42 398	14 145
Andre kortsiktige fordringer	8	71 236	0
Energiavregning		0	57 623
Driftskonto OBOS-banken		90 494	46 501
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>204 128</b>	<b>118 269</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>204 128</b>	<b>118 269</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		156 060	35 020
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>156 060</b>	<b>35 020</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 991	7 893
Leverandørgjeld		42 077	28 395
Annen kortsiktig gjeld		0	46 962
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>48 068</b>	<b>83 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>204 128</b>	<b>118 269</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0


Fredrikstad, 15.03.2023

Styret i Sameiet Løkkeberghagen

  
Vidar Olavsson

  
Markus Nilssen

  
Glenn Larsen Ryding

  
Sigvart Tobias Aastorp Andersen

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	329 864
Mediakostnader	69 909
A konto varme	53 293
FF hon og revisjon	50 938
A konto varmt vann	28 550
FutureHome	27 753
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>560 307</b>

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

Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 125
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-48 125</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-28 738
Andre fremmede tjenester	-295
Bankgebyr	-2 646
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-31 679</b>

**NOTE: 7****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	223
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	41
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>264</b>

**NOTE: 8****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nova Energi	71 236
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>71 236</b>

## 3. HONORAR TIL STYRET

Det er vanlig i borettslag og sameier å betale en godtgjøring til styrets medlemmer for arbeidet med driften. Det finnes ingen felles norm for dette, og størrelsen på honoraret varierer med antall boliger i laget. Her er en oversikt fra OBOS-magasinet Bolig og miljø nr. 1-2023:

Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022	
Antall boliger	Honorar pr. bolig
6-30	1963,-
31-80	1821,-
81-250	1560,-
251+	1133,-

I Sameiet Løkkeberghagen er honoraret foreslått til kr. 1000 pr. bolig. OBOS anbefalte en økning til kr. 1500 i budsjettet for 2023, men styret reduserte dette tilbake til fjorårets sats.

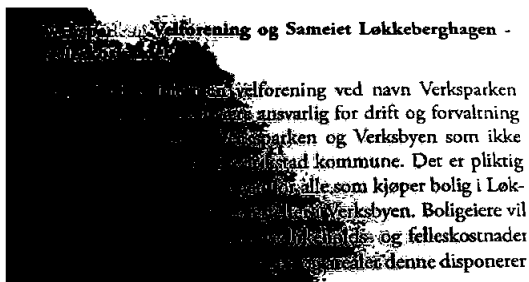
Styret har vedtatt en intern fordeling av godtgjøringen basert på lik innsats fra hvert av de to styremedlemmene og varamedlemmet og større innsats fra styreleder. Et framtidig styre kan endre dette dersom rollefordelingen innad i styret endres.

Saken legges fram for årsmøtet til drøfting og fastsettelse av styrets honorar for virkeåret 2022-23. I styrets budsjettforslag er det satt av kr. 30.000 til styrehonorar. Endres dette, vil det påvirke budsjettet på andre punkter.

## 4. VELFORENINGEN VERKSPARKEN

Verksparken er Verksbyens friområde definert som området rundt dammen og begge sider av gangveien mellom Sorgenfri Allé og Grårudveien. Den 9. september 2022 ble det stiftet en velforening som skal stå for drift og vedlikehold av Verksparken. Velforeningen består av de eksisterende boligsammenslutningene Capjon Park, Verkshagen og Løkkeberghagen. I nær framtid vil også Verket Panorama og Verket Atrium inngå på eiersiden, og lenger fram i tid vil andre prosjekterte boligområder tas med som medeiere.

I salgsdokumentene til boligene i Løkkeberghagen står det følgende:



På side 15 i årsmøteheftet er det gjengitt et dokument som viser at Arca Nova har en tinglyst rett til å ha energiinstallasjoner for termisk varme på Løkkeberghagens tomt. Punkt 4 i dokumentet sier dessuten at eierne her *"plikter å være medlem av en velforening som skal drifte og forvalte alle fellesområder og parkområder innenfor området som omtales som Verksbyen."*

Betydningen av disse opplysningene ble klar for styret i Løkkeberghagen den 23. november 2022. Da mottok både vi og styrene i Verkshagen og Capjon Park en epost fra



daglig leder i Arca Nova, Ruben D. Hansen, som også er fungerende leder i Velforeningen Verksparken.

I eposten kunne vi lese hvordan Verksparken har vært driftet og vedlikeholdt hittil, og det framgikk at det er påløpt vedlikeholdsutgifter på til sammen kr. 868.750. Disse utgiftene skal dekkes av de boligsammenslutningene som står ansvarlig for parkens drift. Fordi Løkkeberghagen ligger i litt avstand til parken og ble ferdig senere enn de andre, anmodes det om at beboerne i Løkkeberghagen betaler 50 % av hva som forventes fra de andre foreningene.

Her følger to bilder fra Hansens mail 23.11.22:

**Basert på dette forslaget, så blir innbetalinger til Velforeningen Verksparken for 2022 som følger:**

<b>Sameie/ borettslag – velforeningskontingent 2022</b>	<b>Enheter</b>	<b>Sats</b>	<b>Å betale</b>
Sameiet Verkshagen	70	kr 2 000	kr 140 000
Capjon Park Borettslag	134	kr 2 000	kr 268 000
Sameiet Løkkeberghagen	30	kr 1 000	kr 30 000
Arca Nova (boliger under oppføring Capjon Park)	1	kr 165 000	kr 165 000
<b>Sum</b>			<b>kr 603 000</b>

For 2023 må Verkshagen og Capjon Park budsjettere med 2.500 kr pr bolig, og 50% andel av dette for Løkkeberghagen:

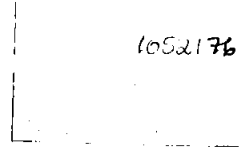
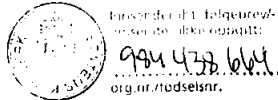
<b>Sameie/ borettslag – budsjett velforeningskontingent 2023</b>	<b>Enheter</b>	<b>Sats</b>	<b>Å betale</b>
Sameiet Verkshagen	70	kr 2 500	kr 175 000
Capjon Park Borettslag	134	kr 2 500	kr 335 000
Sameiet Løkkeberghagen	30	kr 1 250	kr 37 500
<b>Sum</b>			<b>kr 547 500</b>

Innbetalingene for 2023 utgjør kr 265.750 som gjenstår fra de opprinnelige vedlikeholdskostnadene etter at bidragene for 2022 ble betalt. I tillegg beregnes kr. 281.750 som skal dekke forventede kostnader i 2023; til sammen kr. 547.500.

- Styret i Sameiet Løkkeberghagen betalte verksparkskontingent i desember 2022 på kr. 30.000 ved hjelp av de ubenyttede midlene til styrehonorar for 2022.
- Verksparkskontingenten på kr. 37.500 for 2023 kan betales av Løkkeberghagen for ekstramidler som opparbeides i 2023 etter budsjettrevisjon og økning av felleskostnadene fra 1. mars 2023.

**Styret i Sameiet Løkkeberghagen legger fram disse opplysningene og inviterer årsmøtet til å fatte to vedtak:**

- a) Informasjonene om Verksparken og verksparkskontingenten tas til etterretning.
- b) Sameiet betaler verksparkskontingent på kr. 37.500 for 2023 etter anmodning fra Velforeningen Verksparken.



**ERKLÆRING OM RETT TIL Plassering AV ENERGIINSTALLASJONER MM**

**Forhold som skal tinglyses:**

1. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere energiinstallasjoner for produksjon av termisk varme, bestående varmpumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, tanker, rør og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen, på eiendommen 303/1825 snr 1 til 30 i Fredrikstad kommune.
2. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikehold og oppgradere energiinstallasjoner for strømproduksjon fra solcellepaneler, invertere med tilhørende kabler, tekniske installasjoner og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen på 303/1825 snr 1 til 30 i Fredrikstad kommune.
3. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere bygninger og rom for energiinstallasjoner i fellesarealer på 303/1825 snr 1 til 30 i Fredrikstad kommune.
4. Seksjonen 303/1825 snr 1 til 30 og dets eiere, plikter å være medlem av en velforening som skal drifte og forvalte alle fellesområder og parkområder innenfor området som omtales som Verksbyen.

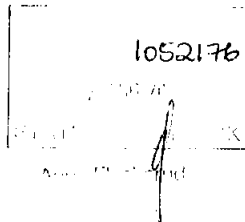
**Forhold som ikke skal tinglyses:**

1. Den rett Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har etter punkt 1, 2 og 3 over er evigvarende og vederlagsfri. Nova Energi AS kan fritt overdra retten til et annet selskap som eventuelt skal drifte, forvalte eller videreutvikle energiløsningen.

Fredrikstad, 10.08.2021

*Ruben Dahl Hansen*  
Ruben Dahl Hansen  
Arca Nova Bolig AS, org.nr 984 438 664

*Kan tinglyses  
Fredrikstad 10.08.21*



**P**  
**PRIVATMEGLEREN**  
FREDRIKSTAD  
Borgås & Partners AS  
Org.nr. 894 857 082  
Wilbergjordet 2, 1805 Fredrikstad  
Tlf. 9717 8820 Fax 6931 2755  
www.privatmegleren.no  
*Borgås*

## 5A. LEVEGGER VED ENEBOLIGENE

Saken ble fremmet ved sameiets årsmøte 31.05.22. Dette er saksframlegget i kortversjon:

*Vi er flere fra eneboligene i byggetrinn 1 som ønsker å se på en løsning for leegger ut i mot felles hageområde. (...)*

*Løsningen som er brukt i rekkehusene ser og oppleves som veldig bra, både i forhold til avskjerming fra nærmeste nabo men også som vindreduksjon.(...)*

Vedtaket fattet i årsmøtet 31.05.22:

***Det er meldt inn sak med ønske om leegg. Saken ble drøftet. Nytt styre får mandat til å utrede og beslutte saken.***

Styret har utredet størrelsen på leeggene med bakgrunn i byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1. Punkt f-1 i denne paragrafen beskriver kravene for å kunne sette opp leegg uten å søke tillatelse fra kommunen.

Arca Nova har vært rådspurt, og anbefalingen derfra er at vi bør holde oss innenfor det som er unntatt fra søknadsplikt.

Styret har også sendt en forespørsel til Fredrikstad kommune for å få vurdert planene, og svaret derfra er at det ikke gis andre unntak enn det som er beskrevet i SAK10.

Det ble holdt et beboermøte 23.02.23 der spesifikasjonene for Løkkeberghagens leegger ble drøftet. Det var enighet om å følge unntakene i SAK10 slik at det ikke blir behov for kommunal søknadsprosedyre.

Styret har sendt en anbudsinnbydelse til to firmaer med tanke på å gjøre jobben med å oppføre veggene. Firma Morten Kulås Ellevseth vant anbudskonkurransen og står klar til å starte arbeidet kort tid etter årsmøtet. Enkelte beboere vurderer å oppføre vegg på egen hånd.

Det er en forutsetning for byggingen at veggene skal ha samme materialer, farge og utforming som rekkehusenes leegger – med unntak av høyden.

Selv om vedtaket fra fjorårets årsmøte gir styret fullmakt til å beslutte saken, ønsker styret et årsmøtevedtak om godkjenning av leeggene slik beboermøtet i februar gikk inn for.

### **Innstilling:**

**Bygging av leegger ved de av eneboligene hvor huseier ønsker det, godkjennes i henhold til SAK10 og kan igangsettes umiddelbart. Veggene må være fullført innen 15. september 2023 for å inngå i prosjektet. Boligeiere som ønsker å utsette bygging av leegg, kan søke styret om tillatelse på et senere tidspunkt.**



## 5B. VARMEPUMPE I BOLIGENE

Styret har gjennomført fire befaringer med tre ulike leverandører av varmepumper. Det er et temmelig ensartet prisnivå på tilbudene, men stor forskjell på firmaenes evne til å finne løsninger på hvordan en eventuell varmepumpe skal plasseres innendørs og utendørs.

Styret har især konsentrert seg om 1) plassering av apparatene, både innedel og utedel; 2) utredning av apparatenes støynivå.

Boligene sorteres i 4 kategorier:

- A. Endeleilighet i rekke mot vest.
- B. Endeleilighet i rekke mot øst.
- C. Midtleilighet (yttervegger kun mot nord og sør).
- D. Enebolig i kjede uavhengig av plassering i kjeden.

Styret konstaterer ellers at:

- Det er krevende å finne en god plassering av apparatene i alle boligtyper i rekkehus. Endeleilighetene har muligheter som midtleilighetene mangler.
- Ett av firmaene som har vært på befaring, ønsker at apparatets utedel plasseres på en støpt betongsåle på 50 cm x 100 cm for å hindre spredning av støy.
- Et annet av firmaene har kommet med tilbud på kjøleapparater uten utedel. Dette kan være et alternativ for midtleilighetene.
- To av firmaene kan tilby kanaler i sort eller brunt.
- Utedelen av apparatet må bygges inn i et "hus" i materialer og farger lik bygningsmassen for øvrig.

Styret vil i årsmøtet informere så langt det er mulig om hva befaringene har brakt av kunnskap. Årsmøtet innbys til å fatte vedtak i saken.

**Innstilling:**

**Styret får fullmakt til å utarbeide kravspesifikasjon og retningslinjer for varmepumper i boligene. Boligeiere som ønsker å bestille varmepumpe, sender søknad til styret og vil få råd og anbefalinger om anskaffelsen. Styret godkjenner montering av varmepumpe når den enkelte løsning er i samsvar med retningslinjene.**



## 6. VALG

### STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som varamedlem for 1 år foreslås:

1. Sigvart Tobias Aastorp Andersen Løkkebergkroken 10  
(gjenvalg)

#### B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kandidater foreslås under årsmøtet.

Styret for Sameiet Løkkeberghagen



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7982791. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.





---

## BEBOERMØTE

### i forlengelse av årsmøtet 19.04.23

---

#### Saker til gjennomgang og drøfting:

##### 1. RETNINGSLINJER FOR REDSKAPSBODER VED HUSVEGGEN.

Informasjon om styrets innstilling og forslag til retningslinjer

##### 2. ANDRE SPØRSMÅL OG INFORMASJONSSAKER.

Åpent programpunkt.

I beboermøtet kan beboerne drøfte ulike saker av allmenn interesse. Det fattes ingen vedtak i beboermøtet, men enighet og toneangivende stemning registreres som beboernes utbredte ønsker i den enkelte sak.

Sakene i sakslisten ovenfor, er kjent på forhånd og er fremmet enten av beboere eller styret.

---

## 1. RETNINGSLINJER FOR REDSKAPSBODER VED HUSVEGGEN

Flere beboere har kontaktet styret med søknad eller forespørsel om å plassere en redskapsbod ved boligen. Styret har forståelse for at det hos enkelte kan være behov for mer lagringsplass til redskaper eller møbler enn det boligen gir rom for.

Styret foreslår fem kriterier for boder ved husveggen:

- 1) Boden skal ikke ha saltak, men skal stå i stil til boligene og ha flatt eller skrått tak. Skråtak må ha helning framover, og bod med flatt tak må heves litt i bakkant slik at taket får helning bort fra veggen.
- 2) Boden skal ikke være fastmontert, men må kunne flyttes.
- 3) Boden skal ha en farge som gjør at den skiller seg minst mulig fra husveggen.
- 4) Boden plasseres slik ved ytterveggen at den er minst mulig synlig for omgivelsene.
- 5) Bodens høyde bør være i samsvar med maksimalmål på beplantning på tilleggsdelene ved ikke å overstige 150 cm.

Det finnes et stort antall redskapsboder på markedet, gjerne avhengig av butikkjede. Det kan være lurt å søke etter begrepene *putekasse* eller *oppbevaringsbod*. Dette gir ofte treff som samstemmer med kriteriene for bodens form og egenskaper.



Styret innbyr beboermøtet til å komme med synspunkter og innspill til hvilke krav som bør gjelde for boder som skal oppstilles ved boligene.

Beboere som vil anskaffe en slik bod, bes om å sende en enkel søknad til styret med bilde eller annen type beskrivelse av boden man ønsker å sette opp.

### **3. ANDRE SPØRSMÅL OG INFORMASJONSSAKER.**

Ingen forhåndsmeldte saker i dette punktet.



1989 Sameiet Løkkeberghagen

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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