



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	953 303 787
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	AL LØVENSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsøns gate 35 2003 LILLESTRØM

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:	HBH
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2023

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, 04.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	25 078 770	24 333 516
Annen driftsinntekt	2	285 504	106 763
Sum inntekter		25 364 274	24 440 279
Kostnader			
Lønnskostnad	3	579 677	604 073
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	42 881	49 396
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	16 883 496	15 849 270
Sum kostnader		17 506 054	16 502 738
Driftsresultat		7 858 220	7 937 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 607	327 165
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2 963 541	3 063 530
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 957 933	-2 736 365
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		4 900 287	5 201 176
Totalresultat		4 900 287	5 201 176
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	4 900 287	5 201 176
Sum overføringer og disponeringer		4 900 287	5 201 176



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 15	82 904 137	82 904 137
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	71 781	114 662
Sum varige driftsmidler		82 975 918	83 018 798
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		82 995 918	83 038 798
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		216 391	109 657
Andre fordringer		1 176 050	1 254 000
Sum fordringer		1 392 441	1 363 657
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 129	2 266 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 129	2 266 382
Sum omløpsmidler		2 701 570	3 630 039
SUM EIENDELER		85 697 488	86 668 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	36 300	36 300
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	38 996 952	43 897 239
Sum opptjent egenkapital		-38 996 952	-43 897 239
Sum egenkapital		-38 960 652	-43 860 939
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	116 083 469	122 500 355
Øvrig langsiktig gjeld	14	7 085 500	7 085 500
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		123 168 969	129 585 855
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 339 519	749 196
Annen kortsiktig gjeld		149 652	194 726
Sum kortsiktig gjeld		1 489 171	943 922
Sum gjeld		124 658 140	130 529 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 697 488	86 668 838



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 550284

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 303 787
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL LØVENSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: HBH
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 953 303 787
AL LØVENSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	25 078 770	24 333 516
Annen driftsinntekt	2	285 504	106 763
Sum inntekter		25 364 274	24 440 279
Kostnader			
Lønnskostnad	3	579 677	604 073
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	42 881	49 396
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	16 883 496	15 849 270
Sum kostnader		17 506 054	16 502 738
Driftsresultat		7 858 220	7 937 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 607	327 165
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2 963 541	3 063 530
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 957 933	-2 736 365
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		4 900 287	5 201 176
Totalresultat		4 900 287	5 201 176
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	4 900 287	5 201 176
Sum overføringer og disponeringer		4 900 287	5 201 176



Organisasjonsnr: 953 303 787
AL LØVENSTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	10, 15	82 904 137	82 904 137
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	10	71 781	114 662
Sum varige driftsmidler		82 975 918	83 018 798
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		82 995 918	83 038 798
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		216 391	109 657
Andre fordringer		1 176 050	1 254 000
Sum fordringer		1 392 441	1 363 657
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 309 129	2 266 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 129	2 266 382
Sum omløpsmidler		2 701 570	3 630 039
SUM EIENDELER		85 697 488	86 668 838

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	11	36 300	36 300
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	38 996 952	43 897 239
Sum opptjent egenkapital		-38 996 952	-43 897 239
Sum egenkapital		-38 960 652	-43 860 939
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	116 083 469	122 500 355
Øvrig langsiktig gjeld	14	7 085 500	7 085 500
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		123 168 969	129 585 855
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 339 519	749 196
Annen kortsiktig gjeld		149 652	194 726
Sum kortsiktig gjeld		1 489 171	943 922
Sum gjeld		124 658 140	130 529 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 697 488	86 668 838



Organisasjonsnr: 953 303 787
AL LØVENSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnkostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		19152.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	72177.00	74921.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	507500.00	510000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	579677.00	604073.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3



Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I LØVENSTAD
BORETTLAG 15.MAI 2023**

Ordinær generalforsamling i Løvenstad Borettslag avholdes mandag 15.mai kl. 18:00 Sted: Sandbekken ungdomsskole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Løvenstad 13.04.23

Styret for Løvenstad Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 15.MAI 2023**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

B) Honorar blokktiltitsvalgte.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Se forslag bak i heftet

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 eller 2 år

B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 eller 2 år

C) Valg av 3 varamedlemmer

D) Valg av valgkomité for 1 år



Løvenstad borettslag årsmelding 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Laila Bråthen	valgt for 1 år 2022
Nestleder	Jack Roger Olsen	valgt for 2 år 2021
Styremedlem	Vibeke Maya Austria	valgt for 2 år 2022
Styremedlem	Tommy Pedersen	valgt for 1 år 2022
1 vara:	Merethe Kesanen	valgt for 1 år 2022

Varamedlemmer Arild Degvold valgt for 1 år 2022

Valgkomite.

Det er ingen som har meldt seg og vi har ingen valgkomite.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Laila Bråthen	som delegat
Jack Roger Olsen	som varadelegat

SELSKAPSFØRINGSINFORMASJON

Løvenstad Borettslag ble stiftet 04.09.1962 og har organisasjonsnummer 953 303 787.

Borettslaget består av 363 boligseksjoner, fordelt på 12 bygninger. I tillegg er det 03 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr. 106 bnr. 205 i Rælingen kommune.

Borettslaget disponerer et selskapslokale som leies ut til beboere.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter og arbeidsmøter ukentlig. Styret har hatt åpent styrekontor hver onsdag fra 18-19.

Av andre større saker kan nevnes:

Drenering rundt Løvenstadvegen 2, en jobb som har vært krevende for styret da firmaet som startet jobben ble kjøpt opp og en annen aktør sluttførte jobben.

Vedlikeholds spyling: spyling rør, hovedstamme og grener ble utført høsten 2022.

Våren 2023 blir alle elektroarbeidene i borettslaget sluttført. Det gjenstår kun 2 hovedtavler og de er blitt lovet montert i april 23.

Brannforebyggende tiltak. Det vil bli montert opp røykvarslere i alle lavblokkene og også satt inn pulverapparat. Dette skal utføres våren 2023.

Det har vært mange vannlekkasjer i borettslaget siste året. Dette kommer av at rørene er fra 1960 tallet. Dette er en sak styret vil jobbe med fremover. Rørrenovering innebærer store kostnader for borettslaget så i den forbindelse må vi låne penger for å få utført dette. Dere vil bli holdt orientert om dette og nytt låneopptak må tas på en GF.

Styret har nå leid inn vaktmester i 100 % stilling fra 1.8.23. Han vil stå for alt sommervedlikeholdet i borettslaget i tillegg til vanlige vaktmester oppgaver. I den forbindelse er det kjøpt en garasje for kr 150 000,- fra garasjelaget som vaktmesteren skal bruke til bl. a. gressklipper og utstyr. Garasjen er borettslagets eiendom.

Styret har mottatt en del klager på snøryddingen sist vinter. Styret har innhentet anbud på snørydding og fra vinteren 2023-2024 er kontrakt med nytt firma er skrevet.

Lørenskog Dental har sagt opp leieavtalen i høyblokka. Ny leietager her blir Rælingen Pizza som allerede har lokaler her. Ny leiekontrakt til Løvenstad Pizza er undertegnet.

Dugnad våren 2022.

Julerettening for beboerne 27 november 2022 med servering og underholdning.

Styret har gitt ut Løvenstadbekka hvor beboerne har fått informasjon om det viktigste som har skjedd. I tillegg finnes info om borettslaget på hjemmesiden. Lovenstadbrl.no

Styret har i juni 2022 bundet renten i husbanken, ny rente 3,126% i 10 år.



Styret har også behandlet rutinesaker som:

Daglig drift og økonomistyring

Budsjettering og regulering av felleskostnader

Oppføring av avtaler (serviceavtaler)

HMS og løpende vedlikehold

Godkjenning nye andelseiere og bruksoverlating

Forsikringsskader

Møte med blokktilitsvalgte

Dugnad

Saker fremlagt av beboerne og infoskriv

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Hvis tvist eller begynnende tvist, skal dette beskrives.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og fram til styrets årsberetning er avgitt.

Det er ikke lengre noe krav om å signere årsmeldingen. Denne skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, april 2023.



Al Løvenstad Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Al Løvenstad Borettslag org.nr. 953303787



Resultatregnskap 2022

Al Løvenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
Inntekter					
	1	25 078 770	24 333 516	24 721 792	25 460 515
	2	285 504	106 763	228 000	267 768
		25 364 274	24 440 279	24 949 792	25 728 283
Kostnader					
	3	579 677	604 073	581 910	581 910
	10	42 881	49 396	48 000	27 811
	4	551 779	487 123	439 472	501 134
		148 122	145 781	150 464	148 122
	5	3 441 989	2 223 799	1 763 001	2 302 012
		817 918	770 667	833 900	879 000
		3 875 222	3 797 170	4 050 000	4 000 000
	6	4 741 941	4 881 974	5 070 000	4 500 000
	7	1 374 852	1 203 158	1 265 000	1 502 600
	8	1 809 719	2 156 569	1 930 000	1 805 000
	9	121 954	183 028	277 300	184 000
		17 506 054	16 502 738	16 409 047	16 431 589
		7 858 220	7 937 541	8 540 745	9 296 694
Finansielle poster					
		5 607	327 165	0	0
		2 963 541	3 063 530	2 310 000	3 125 000
		-2 957 933	-2 736 365	-2 310 000	-3 125 000
		4 900 287	5 201 176	6 230 745	6 171 694
	12	4 900 287	5 201 176	0	0
		4 900 287	5 201 176	0	0

Resultatrapport 2022 for Al Løvenstad Borettslag



Balanse 31.12.2022

AI Løvenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	82 137 350	82 137 350
Tomt	10, 15	766 787	766 787
Andre driftsmidler	10	71 781	114 662
Sum varige driftsmidler		82 975 918	83 018 798
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		82 995 918	83 038 798
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 176 050	960 252
Kundefordringer		216 391	109 657
Andre fordringer		0	293 748
Sum fordringer		1 392 441	1 363 657
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 309 129	2 266 382
Sum omløpsmidler		2 701 570	3 630 039
SUM EIENDELER		85 697 488	86 668 838

Balanserapport 2022 for AI Løvenstad Borettslag



Balanse 31.12.2022

Al Løvenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	36 300	36 300
Udekket tap	12	-38 996 952	-43 897 239
Sum egenkapital		-38 960 652	-43 860 939
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	116 083 469	122 500 355
Borettsinnskudd	14	7 085 500	7 085 500
Sum langsiktig gjeld		123 168 969	129 585 855
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 339 519	749 196
Annen kortsiktig gjeld		149 652	194 726
Sum kortsiktig gjeld		1 489 171	943 922
Sum gjeld		124 658 140	130 529 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 697 488	86 668 838

Al Løvenstad Borettslag

Laila Bråthen
Styrets leder

Jack-Roger Olsen
Styremedlem

Vibeke Maya Austria
Styremedlem

Tommy Pedersen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Al Løvenstad Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	14 148	13 944	13 944	14 352
Garasjer	0	4 590	0	0
Generelle felleskostnader	16 003 284	14 883 390	15 641 300	15 225 739
Lokaler	435 546	390 564	429 108	441 984
Parkeringsplasser	97 440	97 440	97 440	97 440
Refusjon felleskostnader	-8 751	0	0	0
Stipulerte avdrag	6 228 194	5 910 540	6 230 000	6 556 000
Stipulerte rentekostnader	2 308 909	3 033 048	2 310 000	3 125 000
Sum felleskostnader	25 078 770	24 333 516	24 721 792	25 460 515

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	285 504	106 763	228 000	267 768
Sum andre driftsinntekter	285 504	106 763	228 000	267 768

Andre inntekter gjelder vaskeri, utleie av lokale, antenneleie basestasjon (ICE, Telenor) og tilskudd fra BORI fondet.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	0	17 100	0	0
Feriepenger	0	2 052	0	0
Fri telefon	4 392	2 196	0	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-2 196	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	458 500	450 000	450 000	450 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	49 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	72 177	74 631	71 910	71 910
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	289	0	0
Sum lønnskostnader	579 677	604 073	581 910	581 910

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. bevertning styremøter kr 3 692,-, ref. note 9.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	403 132	391 772	403 472	421 434
HMS	5 750	0	0	0
Juridisk rådgivning	7 031	36 000	15 000	10 000
Revisjon	10 863	10 863	11 000	11 000
Teknisk bistand	116 183	4 875	10 000	50 000
Tilleggstjenester	495	2 740	0	0
Vakthold	8 325	6 373	0	8 700
Vedlikeholdsplan	0	34 500	0	0
Sum konsulenttjenester	551 779	487 123	439 472	501 134

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avfallsug-anlegg	71 835	60 773	60 000	60 000
Brannsikring	21 412	78 039	80 000	400 000
Bygninger	154 256	812 113	175 000	100 000
Egenandel	22 000	18 000	18 000	18 000
Eiendom	2 530	5 163	0	0
Elektro	924 018	678 487	800 001	1 174 012
Garasjer	181 187	4 737	0	0
Heis	83 268	95 713	180 000	100 000
Utvendig anlegg	541 247	85 144	115 000	200 000
Vaskeri	172 311	27 441	100 000	0
Ventilasjon	129 693	130 004	65 000	100 000
VVS	1 138 233	228 187	170 000	150 000
Sum vedlikeholdskostnader	3 441 989	2 223 799	1 763 001	2 302 012

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	4 227 844	4 311 329	4 500 000	4 000 000
Strøm	514 098	570 646	570 000	500 000
Sum energi og fyring	4 741 941	4 881 974	5 070 000	4 500 000



Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	1 371 457	1 201 519	1 265 000	1 500 000
Telefon	3 395	1 639	0	2 600
Sum kabel-TV og telefoni	1 374 852	1 203 158	1 265 000	1 502 600

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	20 760	2 321	0	0
Lokaler	0	700	0	0
Renhold	388 000	479 460	400 000	405 000
Skadedyrbekjempelse	23 583	20 647	30 000	30 000
Søppeltømming / container	88 887	90 054	100 000	20 000
Vaktmester	1 288 489	1 563 388	1 400 000	1 350 000
Sum driftskostnader	1 809 719	2 156 569	1 930 000	1 805 000



Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	4 688	0	0	30 000
Belysning, sikringer	8 582	27 247	8 000	8 000
Kontormaskiner	5 263	4 829	20 000	5 500
Nøkler, låser, skilt	48 738	68 147	60 000	60 000
Verktøy og redskaper	2 375	3 731	5 000	5 000
Sum driftsmateriale	69 646	103 954	93 000	108 500
Annet	0	0	40 000	0
Aviser, bøker, tidsskrift	0	0	36 800	0
Generalforsamling	21 301	30 881	40 000	25 000
Kostnader tillitsvalgte	3 692	3 137	10 000	10 000
Lisenser/software	3 933	4 120	5 000	3 000
Porto	1 525	1 275	0	0
Rekvisita	2 428	13 765	0	0
Velferd	4 804	15 873	30 000	15 000
Sum kontorkostnader	37 683	69 051	161 800	53 000
Gave, ikke	3 178	1 245	2 500	2 500
Bank og kortgebyrer	11 447	7 915	20 000	20 000
Konstaterte tap på	0	863	0	0
Sum andre kontorkostnader	14 625	10 023	22 500	22 500
Sum andre driftskostnader	121 954	183 028	277 300	184 000



Note 10 Anleggsmidler

	<u>Bygninger</u>	<u>Anlegg</u>	<u>Tomt</u>	<u>Vaskeri</u>	<u>Inventar</u>
Anskaffelseskost pr 01.01:	80 348 182	1 789 168	766 787	703 410	95 616
Årets tilgang	0	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12:	80 348 182	1 789 168	766 787	703 410	95 616
Akkumulerte avskriv. pr 31.12:	0	0		620 282	79 500
Akkumulerte nedskriv. pr 31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12:	80 348 182	1 789 168	766 787	50 475	10 890
Årets avskrivninger:	0	0	0	32 654	5 227

Antatt levetid i år: 5 5

Kopimaskin

Anskaffelseskost pr 01.01:	25 000
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr 31.12:	25 000
Akkumulerte avskriv. pr 31.12:	9 583
Akkumulerte nedskriv. pr 31.12:	0
Bokført verdi pr 31.12:	10 417
Årets avskrivninger:	5 000

Antatt levetid i år: 5

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 36 300,- fordelt på 363 à kr. 100.



Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Udekket tap 01.01	-43 897 245	-49 098 420
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	4 900 287	5 201 176
Udekket tap 31.12	-38 996 957	-43 897 245

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 Pantelån

	Nordea Bank ABP	Boligbanken	Husbanken 114377005-2	Husbanken 11437700-5
Kreditor:	60308105574	96660154261		
Lånenummer:				
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2022	2005	2005
Rentesats:	3,35 %	3,70 %	3,12 %	3,12 %
			Fastrente 10 år fra 1/7-22	Fastrente 10 år fra 1/7-22
Beregnet innfridd:	30.09.2050	30.06.2050	31.12.2035	31.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	35 911 000	33 717 324	85 000 000	85 000 000
Lånesaldo 01.01:	34 333 010		61 267 830	26 899 515
Avdrag i perioden:	34 333 010	320 402	3 808 628	1 672 170
Lånesaldo 31.12:	0	33 396 922	57 459 202	25 227 345

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	123 168 969	129 585 855
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	82 904 137	82 904 137
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	201 264 174	167 546 850

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	2 686 117	3 538 375
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	4 900 287	5 201 176
Tilbakeføring av avskrivning/ kjøp/salg anleggsmidler	42 881	- 56
Opptak langsiktige lån	33 717 324	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-40 134 210	-6 053 378
B. Årets endring i disponible midler	-1 473 718	-802 807
C. Disponible midler 31.12	1 212 399	2 686 117
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 701 570	3 630 039
- Kortsiktig gjeld	1 489 171	943 922
= Disponible midler 31.12	1 212 399	2 686 117



Til generalforsamlingen i Al Løvenstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Al Løvenstad Borettslag som viser et overskudd på 4 900 287 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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>.

Lillestrøm, 11. april 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



5. Innkomne forslag

5.1 Forslag fra styret: Avvikle drift av vaskeriene. I borettslaget har vi 14 vaskerier til sammen. I første kvartal 2023 var det 43 av 363 beboere som benyttet seg av vaskeriene (styret har registrert beboere ved salg av påfyll til vaskekort).

Reparasjon og vedlikehold 2022: Kr. 172.000,00

Inntekter fra salg av vaskekort 2022: Kr. 143.000,00

I tillegg kommer forbruk av vann/strøm

Dette medfører at vi går i tap på drift av vaskeriene. Maskinene begynner å bli tilårskomne og vil kreve mer service/vedlikehold i tiden som kommer. For å holde kostnadene nede har det blitt flyttet maskiner mellom vaskeriene – da enkelte vaskerier har 2 maskiner. Dette medfører også kostnader til frakobling, flytting og montering. Å erstatte med ny maskin har en kostnad på kr. 80-100.000,00 per maskin. I enkelte blokker er det kun 1-2 beboere som benytter vaskeriet. De fleste som kjøper vaskekort gir også uttrykk for at de har vaskemaskin i leiligheten, men benytter vaskeriene til større vask mv.

Forslag til vedtak, alternativ 1: Vi reduserer antall vaskerier i borettslaget til 3 (vaskeriene blir i Løvenstadtorget 6-11, Ragnhild Jølsensveg 40 og Løvenstadvegen 12). Det vil bli nødvendig med kostnadsøkning per vask/tørk, med bakgrunn i kjente kostnads- og investeringsbehov.

Forslag til vedtak, alternativ 2: Vi avvikler drift ved vaskeriene innen utgangen av 2023. Maskiner som ikke fungerer vil ikke få service/vedlikehold i denne perioden.

5.2 Forslag fra styret: Styret ønsker å fremme forslag om å inngå avtale med parkeringsselskap om parkeringskontroll på borettslagets område. Formålet er å sikre at bruken av fellesarealer/parkeringsarealer fungerer optimalt.

Det er en økende utfordring at utenforstående parkerer på gjesteparkeringsplasser (skal ikke besøke i borettslaget), videre opptas gjesteparkeringsplasser ofte av beboeres samboere/kjærester – som ikke leier ledig plass. Vi finner det ugreit at enkelte beboere gjør rett for seg og leier ledig plass, mens andre finner det for godt å utnytte gjesteparkeringen.

Styret har ikke kapasitet til å følge opp gjesteparkeringsplasser/feilparkering.

Styret ønsker å engasjere parkeringsselskap med avtale om 3 døgn parkering, med påfølgende 2 døgn karantene. Forslaget gjelder gjesteparkeringsplasser og områdene utenfor oppmerkede plasser.

Forslag til vedtak: Styret får generalforsamlingens fullmakt til å inngå avtale med parkeringsselskap.



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Vibeke Maya Austria for 2 år Adresse Løvenstadvegen 12 A

2. Som styremedlemmer foreslås:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Tommy Pedersen | for 1 år Adresse Løvenstadvegen 10 A |
| 2. Tom Lund | for 2 år Adresse Ragnhild Jølsensveg 44 C |
| 3. Richard Greger Bjørn | for 1 år Adresse Ragnhild Jølsensveg 44 A |
| 4. Merethe Kesanen | for 1 år Adresse Ragnhild Jølsensveg 42 D |

3. Som varamedlemmer foreslås:

- | | |
|------------------|-------------------------------------|
| 1. Arild Degvold | for 1 år Adresse Løvenstadtorget 17 |
|------------------|-------------------------------------|

4. Som valgkomité foreslås:

- | | |
|---------------|--------------|
| 1. Navn:..... | Adresse..... |
| 2. Navn:..... | Adresse..... |
| 3. Navn:..... | Adresse..... |

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

- | | |
|---------------|--------------|
| 1. Navn:..... | Adresse..... |
| 2. Navn:..... | Adresse..... |
| 3. Navn:..... | Adresse..... |

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

- | | |
|---------------|--------------|
| 1. Navn:..... | Adresse..... |
| 2. Navn:..... | Adresse..... |
| 3. Navn:..... | Adresse..... |

Dato...19.../...4...- 2023

I valgkomiteen for **Borettslag**

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter



INFORMASJON OM LØVENSTAD BORETTSLAG

Løvenstad borettslag ble stiftet september 1962.

Borettslagets styre har kontor i Løvenstadtorget 10 og kontaktes på vakttelefon 940 71 044 og e-post styret@lovenstad.no

Mer informasjon finnes på www.lovenstadbrl.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styrets HMS ansvarlige har regelmessig kontroll av HMS systemet (BORI HMS), hvor det opprettes, delegeres og følges opp HMS oppgaver iht gjeldende regelverk.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

I 2023 vil det monteres optiske, seriekoblede brannvarslere og brannslukningsapparater i alle lavblokkenes oppganger/fellesrom.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Uterom om vaktmestertjeneste.

RENHOLD

Firmaet Trappevask service AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

VEKERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING

Borettslaget har avtale med Verisure om vekttertjeneste/alarm på styrekontoret.



PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser som følger andel ved salg (1 p.plass per andel) det er mulighet for motorvarmer. Det er klargjort for ladeboks, som bestilles via Elaway AS.

Borettslaget har eget garasjelag, og andelshavere kan kjøpe garasje når disse legges ut for salg.

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Om vedtektsfestet:

Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telia Norge AS

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder/annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Vedlikeholdsspyling rør	2022
Dreneringsarbeide rundt blokk, Løvenstadvegen 2	2022
Installasjon av vannmålere i alle blokker	2022
Infrastruktur lading – alle leiligheter	2021
Drenering rundt blokk LV 8	2019-2020
Oppgradering el. Nye hovedtavler i alle blokker. Belysning skiftet i de blokkene som ikke tidligere hadde fått nye lamper	2019-2023



FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i IF Forsikring.
Polise nr. SP1855910

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

Skadedyr

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til Borettslagets styreleder/vakttelefon.