



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 266 316
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 07.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 296 503	3 935 890
Sum inntekter		4 296 503	3 935 890
Kostnader			
Lønnskostnad		160 390	160 625
Annen driftskostnad		4 527 295	4 058 424
Sum kostnader		4 687 685	4 219 049
Driftsresultat		-391 181	-283 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 225	48 320
Sum finansinntekter		47 225	48 320
Annen finanskostnad		15 432	14 935
Sum finanskostnader		15 432	14 935
Netto finans		31 793	33 385
Ordinært resultat før skattekostnad		-359 388	-249 774
Ordinært resultat etter skattekostnad		-359 388	-249 774
Årsresultat		-359 388	-249 774
Totalresultat		-359 388	-249 774
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-359 388	-249 774
Sum overføringer og disponeringer		-359 388	-249 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-25 809	
Andre fordringer		124 695	100 609
Sum fordringer		98 886	100 609
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		352 520	697 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		352 520	697 449
Sum omløpsmidler		451 406	798 057
SUM EIENDELER		451 406	798 057

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			117 019
Udekket tap		242 369	
Sum opptjent egenkapital		-242 369	117 019
Sum egenkapital		-242 369	117 019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		152 329	297 561
Sum annen langsiktig gjeld		152 329	297 561
Sum langsiktig gjeld		152 329	297 561
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52	65
Leverandørgjeld		476 253	337 994
Annen kortsiktig gjeld		65 141	45 418
Sum kortsiktig gjeld		541 446	383 477
Sum gjeld		693 775	681 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		451 406	798 057



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442264

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 266 316
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 979 266 316
LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 296 503	3 935 890
Sum inntekter		4 296 503	3 935 890
Kostnader			
Lønnskostnad		160 390	160 625
Annen driftskostnad		4 527 295	4 058 424
Sum kostnader		4 687 685	4 219 049
Driftsresultat		-391 181	-283 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 225	48 320
Sum finansinntekter		47 225	48 320
Annen finanskostnad		15 432	14 935
Sum finanskostnader		15 432	14 935
Netto finans		31 793	33 385
Ordinært resultat før skattekostnad		-359 388	-249 774
Ordinært resultat etter skattekostnad		-359 388	-249 774
Årsresultat		-359 388	-249 774
Totalresultat		-359 388	-249 774
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-359 388	-249 774
Sum overføringer og disponeringer		-359 388	-249 774



Organisasjonsnr: 979 266 316
LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-25 809	
Andre fordringer		124 695	100 609
Sum fordringer		98 886	100 609
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		352 520	697 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		352 520	697 449
Sum omløpsmidler		451 406	798 057
SUM EIENDELER		451 406	798 057
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			117 019
Udekket tap		242 369	



Sum opptjent egenkapital	-242 369	117 019
Sum egenkapital	-242 369	117 019
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	152 329	297 561
Sum annen langsiktig gjeld	152 329	297 561
Sum langsiktig gjeld	152 329	297 561
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52	65
Leverandørgjeld	476 253	337 994
Annen kortsiktig gjeld	65 141	45 418
Sum kortsiktig gjeld	541 446	383 477
Sum gjeld	693 775	681 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	451 406	798 057



Organisasjonsnr: 979 266 316
LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

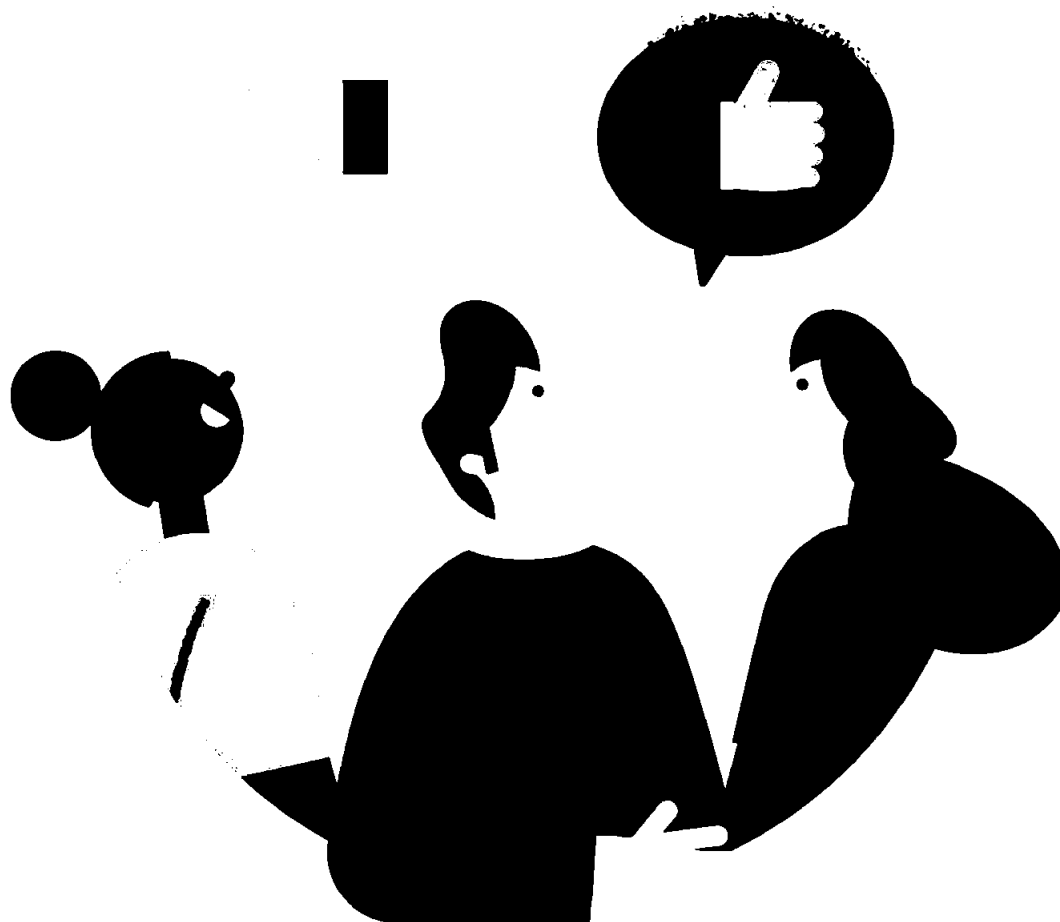
Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



1



Årsmøte 2023

1255 Løkkeåsen BS





Til seksjonseierne i Løkkeåsen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 10. mai 2023 kl. 18.00 på Sandvika videregående skole

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Løkkeåsen BS det kommende året.

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 en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Løkkeåsen Boligsameie
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18.00 på Sandvika videregående skole**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- 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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Uteparkering – forslagsstiller: Anne Grete Østensen
- B) Forslag om gangvei – forslagsstiller: Siamak Eskandari
- C) Parkering – endring husordensregler – forslagsstiller: Styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Sandvika, 14.03.2023
Styret i Løkkeåsen Boligsameie

Geir Salter /s/ Håkon Boye Berven /s/ Vibeke Bruu /s/
Inger Hunsdal Johansen /s/ Alf Inge Megaard /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Salter	Skytterdalen 7
Styremedlem	Håkon Boye Berven	Skytterdalen 7
Styremedlem	Vibeke Bruu	Skytterdalen 7
Styremedlem	Inger Hunsdal Johansen	Skytterdalen 7
Styremedlem	Alf Inge Megaard	Skytterdalen 7

Valgkomiteen

Alexander Hasund	Skytterdalen 7
Tonje Lilleeng	Skytterdalen 7

Generelle opplysninger om Løkkeåsen Bs

Sameiet består av 92 seksjoner.

Løkkeåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979266316, og ligger i Bærum kommune

Gårds- og bruksnummer:

1083	59
83	59

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

Løkkeåsen Boligsameie 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 EY.



ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT STYRETS ARBEID 2022

Møter og informasjon

Det er avholdt elleve styremøter, noen arbeidsmøter, budsjett- og regnskapsmøte i 2022. Styret har sendt ut to rundskriv til beboere.

Styret har et meget godt samarbeide hvor oppgaver blir fordelt på alle i styret. Styret bruker mye av sin fritid på styrearbeidet, og gjør småjobber for å spare sameiets økonomi. Styret har et godt samarbeide med Obos. Dersom det skulle være noe vi er i tvil om, kontakter vi Obos.

Vibbo – beboerportal fra Obos

Fra 2020 ble denne portalen innført i vårt sameie og den blir flittig bruk. Styret legger ut informasjon der, og beboere kan legge ut innlegg. Det er imidlertid viktig å holde en høflig tone.

Årlige avtaler og kontroller

Norsk Brannvern skifter årlig batterier i alle røykvarslere, samt sjekker alle skumapparater i alle leiligheter. Hvert 5 år skal skumapparatene byttes ut.

Det er sameiets ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Utstyr som ikke blir godkjent av Norsk Brannvern, må umiddelbart skiftes ut.

Firma Schneider kontrollerer brannvarslingsanlegget.

Det er to kontroller pr år av Skadedyrkontrollen som kontrollerer ni feller som er plassert rundt blokken.

Firma Inva kontrollerer fyrrommet og fyringsanlegget.

Firma Kone har jevnlig tilsyn med heisen. Vi hadde store utgifter til heisen i 2022. Slitasjedeler måtte byttes ut.

Sameiet inngikk ny kontrakt med vaktmesterfirma VBR Norge as fra 1.7.21. I denne kontrakten inngår alle vaktmestertjenester, slik at sameiet forholder seg til kun et firma. Dette er en økonomisk besparelse for sameiet. Snømåkingen har ikke vært helt tilfredsstillende denne sesongen, og styret har klagd til VBR. Vi arbeider med saken for å finne en løsning på hvordan neste års måking kan bli bedre.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere og utføre vedlikehold, og dokumentere forhold knyttet til HMS.

Internkontrollen består av: Brannvern, felles-el-anlegg og lekeplassutstyr.

Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Styret går jevnlig runder og sjekker at det ikke står brennbare ting på garasjeplasser og balustrader. Det blir sendt brev der det er uregelmessigheter.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av skumapparat, og røykvarsler i hver leilighet. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Styret har opprettet en MØTEPlass på sørsiden av blokken med MØTEPlass SKILT, ved eventuell brann/evakuering.

Kraftavtale

Obos fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskaper forvaltet av Obos. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til sameiets fellesanlegg.

Forbrukemåling av varmtvann og varme:

Etter vedtak på årsmøte i 2022 ble Lyse Energi (Smartly) engasjert til å montere radiator- og varmtvannsmålere i alle leilighetene.

Monteringen møtte store problemer og var tidvis meget slitsom for både beboere og styret. Anlegget ble satt i drift ved årsskriftet og fra 1.1.23 mottar nå beboerne egne fakturaer for varme og varmtvann.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 7952990.

Sameiets mailadresse: Skytterdalen 7@styrommet.no.

Ta kontakt med styreleder ved skade.

Forsikringen dekker bygning og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedring 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 tlf. 22868398, eller e-post: 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 innfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Diverse

Styret minner om at det er eiers ansvar å gi beskjed til styret når en leilighet leies ut, eller selges. Styret må til enhver tid vite hvor mange beboere det er i sameiet. Husk og gi leietakere Husordensregler og Vedtekter. Styreleder går alltid på besøk til nye eiere/leietakere for å gi informasjon om sameiet, samt et registreringsskjema.



Det har vært noen klager fra beboere i 2022. Fra styret ble det sendt noen skriftlige klager til beboere som ikke fulgte regler for kasting av søppel, tider for oppussing, og bråk etter kl. 20.00.

Når det gjelder oppussing skal det i forkant av bruk av rørlegger og elektriker, sendes skriftlig beskjed til styreleder om hvilke firmaer som skal brukes. KUN autoriserte firmaer godkjennes. I etterkant skal det leveres en samsvarserklæring til styret.

På www.energimerking.no kan seksjonseiere utarbeide energiattest for sin bolig.

Husk at alle klager skal være skriftlige. Useriøse, muntlige klager vil ikke bli besvart.

Det ble dugnad også i 2022. Gjennomføringen gikk fint. Alle var flinke til å overholde reglene for hva som kunne og ikke kunne kastes i containeren. Kastes elektriske artikler m.m. blir det dyrere for sameiet.

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

Styret har god oversikt over vedlikeholdsarbeider som skal gjøres i blokken, samt driftskostnader dette medføre. Styret vurderer den økonomiske situasjonen nøye i forhold til hvilke tiltak som må gjøres, og tidspunkter for arbeidet. Styret sender alltid ut anbud.

Vedlikeholdsarbeider foretatt i Løkkeåsen Boligsameie

2022: ny elektrisk dørpumpe i U1, strukket nye ledninger til taklys i søndre del av U1, byttet til større batterier i alarmsentral, ny vifte i bod 27, skiftet alle hengsler på inngangsdør, ombygget rampe i U2, byttet radiomottaker til port i U2, oppgradering av heisalarm, utskiftning av heisdeler, skiftet bevegelighetsfuger på balustraden, veranda og U1, reparasjon av ringepanelet, utskiftning av skumapparater etter 5 år, utbedring av skader i himling U1, befaring med Ødegård og Lund, montering av varme- og varmtvannsmålere,

2021: ny panelovn i heismaskinrom, ny vimpel, nytt gjerde, malt parkeringsplasser ute, nytt vaktmesterfirma -VBR Norge as, malt heisfronter i alle etg. ny brannsentral, ny sylinder hoveddør, skiftet fotocellelister i heis og styringskontroll, ny sylinder i 1 etg heisdør, ny låskasse i dør til fyrrom, ny matteleie for U1 og U2, nytt kretskort i garasjedør i U2, satt opp møteplasskilt for brann/evakuering på sørside av blokken, malt heisvegger.

2020: Veggene i heisen delvis malte, garasjevegger, sør og nordside (inne) vasket og malt, malt innside av garasjedør i U1, malt vegger i sykkeloppstillingsplass og endestykker på skillevegger i U1, mur på nordside ved flaggstang malt, skiftet gelender i trapp sørside ute, skiftet motor på garasjedør i U2, malt dørsluse i U1 og U2 (4 stk), malt vegger i innkjørsel i U1, ny lyslenke kjøpt inn, ny gipsvegg, trapp og ny dør skiftet ut, dørsluse malt i U2.



2019: Slemming av mur nordside, nye takplater/beslag inne i inngangsparti U1, brystpanel i U2 heisrom, skiftet 2 systemsylindere i hoveddør/garasje U2, ny gressklipper, tak over inngangsparti skiftet ut, ferdigstilt, maling av heisvegger, 2 nye pumper i fyrrom, fylt på mere sand i sandkassen for barn.

2018: Malt alle plater på balustradene, heisfronter, vegger i heis, branndør, skiftet dør i søppelhus, og dør inn til heisrom i U1, skiftet til HK lås i dør inn til el-rommet, ny alarm i heis, stort gravearbeid nordside: luftekanal til U1 og U2 og drenering, dreningerspumpe montert i kum, skåret ned trær, beskåret hekk, el-bil infrastruktur montert i U1 og U2.

2017: Fjernet alle brannslanger, kjøpt inn skumapparater til alle de som ønsket, montert 2 varselklokker på utside av heis, montert sikkerhetsnett på fjellvegg-sørside - Gjerden Fjellsikring, blomsterbed i U1 inne sementert igjen/hellelagt, lufteluke i 8. og 10. etg vedlikeholdt og malt, sandkassesand byttet ut, malt heisrom i U1 og U2 og gangbro i U2, deler av inngangsparti i U1 malt.

2016: Nytt belegg på alle terrasser i 1. etg., utskiftninger av div gipsplater i U1 og U2, maling av branndør i U2, murt kant på toppen av rømningstrapp nordside, skiftet ny branndør U2 nordside pga flom.

2015: Alt treverk i blokken beiset, skiftet tak i postrom inne, malt heisrom U1 og U2, skiftet stållister vegg U1, lagt silikon, noen gipsvegger er skiftet, skiftet ledeskive i heis (maskinrom), Amper skiftet ut alle lamper (forsikrings sak) i U1 og U2, søppeldør reparert og malt, skiftet isolasjon i 1 lufteluke på hovedtak, garasjedør malt (U2), luftekanal renset.

2014: Beskåret trær ved kaffeplassen, hogd ned store trær ved flaggstang (Bærum Kommune). Protector reparert skade på betonggulv i U1 ved plass 80, vedlikehold av teglstein vegg sørside, ledlys i søppelhus, ny mur ved postrom, lysskinne i taket over mur i postrom, ledlys i heis, flislegging av postrom.

2013: Flislegging av gulv i heisrom U1 og U2, nye dryppneser mur balustrade, Icopal nytt belegg på tak over inngangsdør (flekking), trykkspytt vegger utvendig - parkeringsplass, malt alle heisfronter, innvendige heisvegger og postrom.

2012: Varmesentral, ledlys i U1 og U2.

2011: Rehabilitering av varmtvannsanlegget.

2010: Nytt callinganlegg.

2009: Utvendig vedlikehold av fasade.

2008: Nytt terrassedekke leilighet. 05 og 06. (test).

2007/2006: Rehabilitering av uteareal

2005: Nye takplater i garasje og boder i U1.

2004: Overflatebehandling av garasjedekket i U1, maling av vegger.

2003: Beising av utvendig treverk.



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.

Resultat

Årets resultat kr 359.388,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble i 2022 nedbetalt avdrag med kr 145.232,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 90.040,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er budsjettert med kr 879.000,- til kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkeåsen BS.

Lån

Løkkeåsen Boligsameie har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf. +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Løkkeåsen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkkeåsen Boligsameie 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 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, fortalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 14. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: STUJ6-NDP8A-LYXK-M-C3DL-L54K4-YXNCZ



LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 979 266 316, KUNDENR. 1255

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 217 174	3 911 636	4 191 000	3 202 000
Andre inntekter	3	79 329	24 254	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 296 503	3 935 890	4 191 000	3 202 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 390	-20 625	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-7 998	-8 069	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-142 625	-138 200	-141 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-13 334	-8 808	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-523 251	-418 387	-473 000	-493 000
Forsikringer		-442 584	-394 529	-410 000	-488 000
Kommunale avgifter	9	-782 501	-730 185	-779 000	-879 000
Energi/fyring	10	-1 957 644	-1 626 242	-1 480 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-423 351	-387 581	-399 000	-444 000
Andre driftskostnader	11	-234 008	-346 424	-259 300	-267 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 687 685	-4 219 049	-4 119 300	-2 999 800
DRIFTSRESULTAT		-391 181	-283 159	71 700	202 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	47 225	48 320	0	0
Finanskostnader	13	-15 432	-14 935	-10 000	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		31 793	33 385	-10 000	-6 000
ÅRSRESULTAT		-359 388	-249 774	61 700	196 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		117 019	-249 774		
Udekket tap		242 269	0		



LØKKEÅSEN BOLGSAMEIE
ORG.NR. 979 266 316, KUNDENR. 1255

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 974	291
Kundefordringer		-25 809	0
Forskuddsbetalte kostnader		119 721	100 318
Andre kortsiktige fordringer	14	-3 000	0
Driftskonto OBOS-banken		293 493	488 890
Driftskonto OBOS-banken II		5 205	5 206
Sparekonto OBOS-banken		53 822	203 353
SUM OMLØPSMIDLER		451 406	798 057
<hr/>			
SUM EIENDELER		451 406	798 057
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	117 019
Udekket tap	15	-242 369	0
SUM EGENKAPITAL		-242 369	117 019
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	152 329	297 561
SUM LANGSIKTIG GJELD		152 329	297 561
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 141	45 418
Leverandørgjeld		476 253	337 994
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		52	65
SUM KORTSIKTIG GJELD		541 446	383 477
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		451 406	798 057

0 0



Pantstillelse		
Garantiansvar	0	0

Bærum, 14.03.2023

STYRET I LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE

Geir Salter /s/

Håkon Boye Berven /s/

Vibeke Bruu /s/

Inger Hunsdal Johansen /s/

Alf Inge Megaard /s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 795 936
kabeltv/bredbånd	394 128
Bod	10 820
Garasje	9 320
Strøm elbil	5 650
Parkering	1 562



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 217 416
--------------------------------------	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-242
-----------	------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 217 174
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Brannapparat	1 645
Regnskapskorrigeringer	105
Ladeboks	26 925
Tilgang nabotomt	10 000
Nettinnbetalinger	800
Renovasjon	3 299
Stripe	36 555

SUM ANDRE INNTEKTER	79 329
----------------------------	---------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-2 757
Naturalytelser speilkonto	2 757
Arbeidsgiveravgift	-20 129
Yrkesskadeforsikring	-261

SUM PERSONALKOSTNADER	-20 390
------------------------------	----------------

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 2021/2022, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket mat for kr 4 250, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 998.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 334
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-13 334
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**



Drift/vedlikehold bygninger	-100 719
Drift/vedlikehold VVS	-32 894
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 568
Drift/vedlikehold heisanlegg	-160 785
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 730
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 386
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 066
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-104
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-523 251

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-434 091
Renovasjonsavgift	-348 410
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-782 501

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-106 827
Fjernvarme	-1 850 817
SUM ENERGI / FYRING	-1 957 644

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 455
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 866
Driftsmateriell	-1 700
Lyspærer og sikringer	-1 975
Vaktmestertjenester	-189 552
Andre fremmede tjenester	-3 456
Trykksaker	-1 377
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 250
Andre kontorkostnader	-2 145
Telefon/bredbånd	-2 757
Porto	-1 560
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 749
Velferdskostnader	-2 516
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-234 008

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	464
-------------------------------------	-----



Renter av sparekonto i OBOS-banken	469
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	844
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 448
SUM FINANSINNTEKTER	47 225

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-11 636
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 796
SUM FINANSKOSTNADER	-15 432

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	-3 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-3 000

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-700 000
Nedbetalt tidligere	402 439
Nedbetalt i år	145 232
	-152 329
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-152 329

SAK 4 INNKOMNE SAKER**A. Uteparkering – forslagsstiller: Anne Grete Østensen**

Til Årsmøtet

I Skytterdalen 7 er det 92 leiligheter hvor alle har bruksrett til en biloppstillingsplass i garasjeanlegget. I tillegg er det gjesteparkering foran blokken. Her er det stadig parkerte biler som eies av beboerne, enten fordi de har flere biler eller for at de finner det mer komfortabelt å parkere ute enn i garasjeplanene. Dette medfører at mange av våre gjester ikke får parkert her oss hos. Det er nå mange av beboerne som ser seg lei av misbruket av gjesteparkeringen og ønsker en endring på det. Jeg foreslår for årsmøtet at dette blir et punkt på årsmøtet der løsninger diskuteres og stemmes over. - en løsning kan f.eks. være å leie ut noen få plasser til beboere som har 2 biler, men med en begrenset varighet, og at prisen på dette foreslås av årsmøtet. I tillegg bør det engasjeres et Parkeringsselskap som kan ta seg av kontrollen av parkeringen. Disse selskapene har egen app som kan benyttes i forbindelse med gjesteparkeringen. Dette har blitt vanlig i mange sameier/borettslag som sliter med de samme problemene som vi har. Disse parkeringsselskapene utfører arbeidet på selvkost og vil ikke belaste borettslaget.

Vennlig hilsen Anne Grete Østensen

Styrets innstilling til:

Styret er enig med Anne Grete Østensen at en regulering av uteparkeringen kan være nyttig. Prinsippene med at beboere må leie plass 2 ute, at et parkeringsselskap tar seg av oppfølging og at vi har en app hvor gjester kan registrere seg er gode. Det er også en utfordring med store firmabiler/biler med grønne skilt over 3,5 tonn. Biler som står inne burde dessuten være i forskriftsmessig stand.

Vi har vært i kontakt med Huseierens Landforbud for å høre om det eksisterer et standardoppsett med parkeringsregler for sameier. Det gjør det ikke. Vi fikk imidlertid opplyst at det er et regelverk rundt dette. Et sameie må passe på at bestemmelser som blir vedtatt er kurante, gjennomførbare og innenfor loven.

Forslag til vedtak:

Styret har ikke den nødvendige kompetansen til å sette opp et regelverk som er innfor loven og som vil holde juridisk. Vi foreslår at styret tar kontakt med ulike parkeringsselskap, innhenter forslag til parkeringsregulering og drifting. Styret får de nødvendige tillatelser til å engasjere et firma har en hensiktsmessig løsning for sameiet.

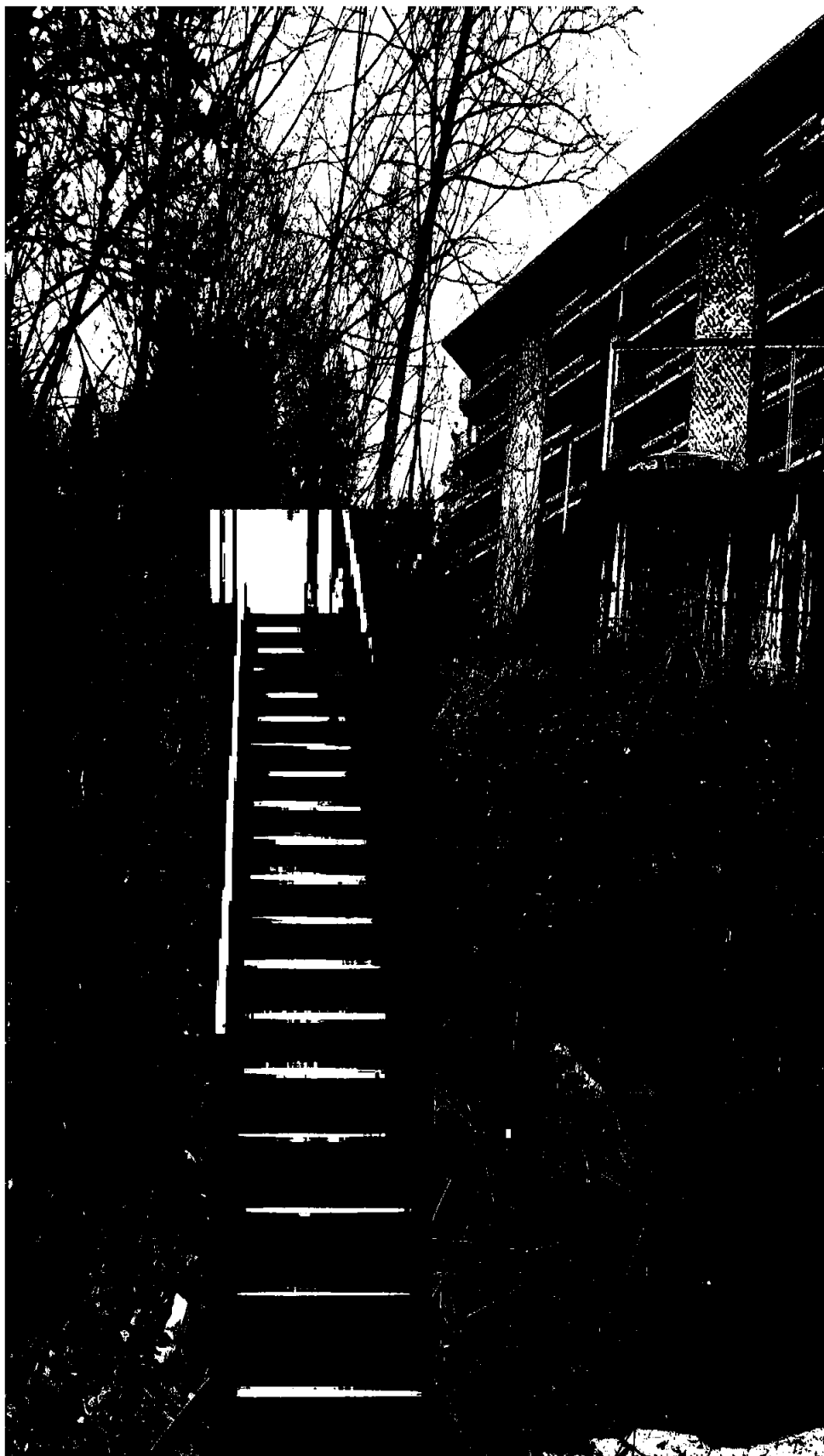
B. Trapp i svingen – forslagsstiller: Siamak Eskandari

Hei. Jeg har et forslag om vi trenger gange vei! Jeg synes at vi trenger gange vei. Bakken ned er veldig farlig. Bil og folk bruker sammen vei. Veien er veldig glatt og farlig på vinteren. På fredag 20.01.2023 veien var veldig glatt og veldig dårlig strøing en bil skulle krasje med meg (bare 30-40 cm avstand) fordi bilen kjørte opp, veien var veldig glatt og mistet kontrollen. Jeg er veldig heldig i liv. Jeg synes at veldig dumt folk og bilen bruker sammen vei. Jeg har sendte forslag til styret om monter Terrassetrapp fra parkeringsplassen til hovedveien (Bakkenned) (bare ca. 4m) ikke folk gå rundt (ca. 200) og folk bare gå ned fra trappen og veldig trygg veien. Bærum kommune har montert trapp til Skytterdalen 15-17 og folkene bor på Skytterdalen 15-17 har veldig trygg gang vei. Bærum kommune må hjelp oss også.

Men jeg har fått svar fra styret om: Hei. Ja, bakken ned fra blokken kan være glatt og farlig for både barn og voksne. Vi eier dessverre ikke tomten hvor du forslår å bygge trapp. Tomten tilhører kommunen, så vi kan ikke bygge noe på den. Jeg synes at vi må sende søknad til Bærum kommune og Bærum kommune må hjelp oss. Fordi Skytterdalen7 har 92 leiligheter og bor ca.300-400 personer. (Masse Gammel folk og barn).

Bærum kommune må ha respekt mot folk bor på et trygt sted særlig bor masse folk på Skytterdalen 7. Vi må masse på Bærum kommune og hvis vi har ikke fått hjelp må kontakt Budstikka eller kanskje får hjelp fra advokat. Mvh Siamak Eskandari L.91





Styrets innstilling:

En trapp i svingen ville være en fin snarvei. Styret tror imidlertid at der hvor trappen er foreslått bygget ikke er vår eiendom. Grensene på kartene er vanskelig å tyde her. Styret mener at det er utenfor styrets arbeidsfelt å skulle starte med «nybygg.» Å gjennomføre et sånt byggeprosjekt vil kreve en del arbeid. Det må innhentes både byggetillatelse og anbud. Blir en trapp bygget vil det medføre vedlikeholdskostnader og måkeutgifter.

Forslag til vedtak:

1. Forslagsstiller danner en arbeidsgruppe, utreder saken – og kommer tilbake til årsmøte med de nødvendige tillatelser, kostnadsoverslag m.m. som årsmøtet så tar stilling til.

C. Parkering – endring i husordensreglene – Forslagsstiller: Styret**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Vi foreslår å erstatte siste avsnitt i punkt 2 i husordensreglene «kjøring og parkering» med følgende:

«Alle biler som står parkert inne eller ute må være i forskriftsmessig og kjørbar stand.»

SAK 5 Valg av tillitsvalgte**A. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år****Innstilling for valg av styremedlemmer i Løkkeåsen Bs 2023-2025**

Vi har mottatt to kandidater som ønsker å stille til valg for å være en del av styret i boligsameiet. Følgende har sagt seg villig til å stille som styrerepresentanter i styret i Løkkeåsen Boligsameiet 2023-2025:

Kandidat 1:

Vibeke Bru

Kandidat 2:

Alf Inge Megaard

Undertegnet valgkomiteen

Alexander Juul-Hasund og Tonje Lilleeng

B. Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomiteen stiller til gjenvalg.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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



VEDTEKTER
FOR
LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE
org. nr. 979 266 316

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 11. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 24.04.1997

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Løkkeåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.11.1996.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 92 boligseksjoner på eiendommen gnr. 93, bnr. 59 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Seksjonseiere som ikke bor i seksjonen må melde sin bopeladresse til styret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene



3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, ved f.eks. støy, lukt eller lignende.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Endring av farger, alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) Innvendige endringer i seksjonene som medfører inngripen i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates. Seksjonseier er også pliktig til å sørge for forsvarlig vedlikehold av slike installasjoner.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser



4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er organisert som fellesareal. Sameiet disponerer parkeringsplasser i garasjekjeller samt parkeringsplasser utendørs.

4-2 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser i garasjekjeller

(1) Alle seksjonene har midlertidig enerett til en parkeringsplass hver i garasjekjeller. Det følger også en bod til hver parkeringsplass som seksjonene har midlertidig enerett til.

(2) Det fremgår av egen tegning hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Tegning følger som vedlegg til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år fra 1.1.2018. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon etter 30 år.

(4) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Rettslig disposisjonsrett over ekstra parkeringsplasser i garasjekjeller og utendørs

(1) Plassene som det ikke er tildelt midlertidig enerett til, disponeres av sameiet i fellesskap.

(2) Seksjonseiere kan leie ekstra parkeringsplass av sameiet/styret. De som leier ekstra parkeringsplass kan bli pålagt å betale et gebyr for leie. Beløpet fastsettes av styret. Det er ikke lov å fremleie ekstra parkeringsplass.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det er installert infrastruktur til elbillading i garasjen. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Bestilling av ladestasjon skal gå gjennom styret.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at byteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

4-6 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.



(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.



(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.



(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseieme og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.



9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning



- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene



Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Husordensregler for Løkkeåsen Boligsameie

Ajourført høsten 2004

Vedtatt: Sameiermøtet 1.mars 2005
Revidert på sameiermøte 2.mars 2009
Revidert på sameiermøte 15. mars 2010
Revidert på sameiermøte 20. mars 2012
Revidert på årsmøte 11. mars 2019



1. Generelt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Meldinger fra styret til beboerne vedrørende husorden er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Beskjeder til vaktmesteren legges i postkasse merket vaktmester.

Henvendelser til styret eller til forretningsfører skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboere i sameiet bør imidlertid først søkes ordnet internt mellom de involverte.

2. Kjøring og parkering

All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det skal benyttes lys, og farten skal ikke overstige 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet. Merkede fartsgrenser i nærområdet skal overholdes.

Gjesteparkeringsplassene er ute. Det er ikke tillatt for uvedkommende å benytte garasjeplassene i garasjeanleggene i U1 og U2. Beboerne bes hensette bilene på egne garasjeplasser og ikke benytte gjesteparkeringsplassene ute.

For de av beboerne som har 2 eller flere biler skal en av bilene parkeres på egen parkeringsplass i U1/U2 når bilen ikke er i bruk. Beboere/sameiere/leietager har ikke lov til å leie ut egne parkeringsplasser eller boder til personer som ikke bor i sameiet.

Det er heller ikke tillatt å leke i garasjeanleggene.

Parkering foran garasjeporten ved blokkens hovedinngang er ikke tillatt. Ved inn- og utflytting samt vareleveranser må det være fri tilgang til porten, og den må ikke blokkeres (Brann-, Sykebil etc.).

Garasjeplassene skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel, skrot etc.

Sykler skal plasseres på anviste plasser i U1 eller i bod i tilknytning til egen garasjeplass.

Styret kan for eiers regning og risiko beordre borttauing av bil som er feilparkert på reservert område.

I sameiets garasjeanlegg (U1) og (U2) samt på besøksparkeringen, er det ikke tillatt med arbeid på kjøretøy, som, for eksempel hjulskift karosseriarbeid, lakkering, polering, reparasjoner, mekaniske vedlikehold, oljeskift m. v.



Arbeid med biler i garasjeanlegget kan skade garasjeggulvene, andre biler kan ta skade. Brannforskriftene kan også komme til anvendelse.

Området utenfor U2 er kun korttidsparkering(1 time). Dette m.h.t. snøbrøyting, henting av papircontainer, samt uttrykkingskjøretøyer. Brannvesenet har vært på befaring. Det er besøksplassen foran blokken som skal benyttes.

3. Avfall

Husholdningsavfall må pakkes godt inn i plastposer. Posene knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av avfallskassene og avfallsboden. Husholdningsavfall kastes i kassene merket Transportsentralen Asker og Bærum i utvendig søppelbod.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i kassene.

Søppelet skal fordeles i alle kassene.

Egen container (merket Norsk Gjenvinning) benyttes til papir og papp. Kartonger må slås sammen eller deles opp før de legges i containeren.

Alt som ikke er husholdningsavfall eller papir må beboerne selv kjøre bort.

I klosettene må det ikke kastes annet papir enn klosettpapir.

4. Husdyr

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden må skje under kontroll. Alle hunder skal holdes i bånd på sameiets område som også omfatter lekeplasser, gangveier og garasjer og må ikke luftes her. Hundeeskrementer skal umiddelbart fjernes.

Katter skal holdes innendørs og ikke gå løse.

Det er ikke tillatt å holde dyr i egne bur, kasser eller lignende på terrassene. Dette fordi det skaper sjenerende lukt overfor andre beboere og på grunn av rotteplager i sameiet.

5. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Fra klokken 23:00 til klokken 06:00 må beboerne være særlig hensynfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene svært lett kan virke forstyrrende for nabolaget.

Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Det skal benyttes gassgrill eller elektrisk grill, og det anbefales å legge aluminiumsfolie i grillen ved grilling.



Boremaskiner og annet støyende verktøy kan ikke brukes i leilighetene etter kl 20:00 på hverdager, og etter klokken 18:00 på lørdager. På søndager kan slikt verktøy kun benyttes mellom klokken 13:00 – 18:00.

Ved situasjoner (oppussing, flytting, selskapeligheter med mer) der en vet om at virksomheten vil medføre støy som kan virke sjenerende for naboene, oppfordres det til at naboene orienteres om dette. Det er lettere å akseptere støy eller annen forstyrrende virksomhet dersom en er forberedt på det.

Musikk- og sangundervisning tillates kun etter skriftlig avtale med styret.

Beboerne plikter å holde hovedinngangsdøren lukket og låst til enhver tid. Uvedkommende må ikke slippes inn.

Det er røyking forbudt i inngangspartiet, heis og garasjeanleggene.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.

6. Balustrader og terrasser

Det er ikke tillatt å plassere søppelposer eller annet avfall på balustraden utenfor egen inngangsdør. Det er heller ikke tillatt å plassere søppelposer eller annet avfall som for eksempel bleieposer på terrassene eller i blomsterkassen. Hvis man ikke har anledning til å gå ned i søppelboden med søppelet/avfallet, kan det settes i boden med døren lukket - dog ikke ut over 1 døgn. Avvik vil bli påtalt

På balustradene er det kun tillatt å sette fra seg barnevogn og rullator.

Teppebanking på terrassene er ikke tillatt.

Tørking av tøy på terrassene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må fortrinnsvis benyttes tørkestativ i rekkverkshøyde.

Det er heller ikke tillatt å henge tøy til tørk eller lufting på noen av rekkverkene.

Småfugl og duer må ikke mates verken fra fuglebrett eller på annen måte fra terrasser eller balustrader.

Blomsterkasser skal plasseres på terrasse- og balustraderekkevketts innside.

Det medfører stor fare for beboerne i 1ste. etasje når ting kastes eller faller ned fra balustrader/terrasser fra leilighetene over. Slike forhold vil bli påtalt og eventuelt anmeldt.

Leking på balustradene er ikke tillatt.



7. Spesielle bygningstekniske bestemmelser

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende som for eksempel maling, radio- og fjernsynsantenner, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Markiser:

Leverandør: Hilmar Hammerhei AS Tlf.nr.: 67 13 14 16
Farger: H650 (gul-grå)

Farger på beis og betongmaling som er benyttet:

Trepanel: Flügger Wood Tex dekkbeis 280 Caravan (vannbasert)
Utvendig betong: Flügger farge 5365

Levegger:

Det er tillatt å sette opp levegg i klar plast på baksiden av terrasserekkeret.
Hvis dette er aktuelt kontakt styret.

Endeleilighetene kan sette opp levegg i klar plast for enden av terrassen på innsiden av søylen. Hvis dette er aktuelt kontakt styret.

Diverse:

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Det er ikke tillatt å leke i inngangspartier eller i heisen.

Ved inn- og utflytting, vareleveranser etc. må ikke heisen blokkeres. Møbler, kasser o.l. må flyttes inn og ut av heisen for deretter å fraktes videre.
HUSK! Vi har bare en heis og blokken bebos av mange eldre som er helt avhengig av heisen for å komme opp og ned til sine leiligheter.

Filteret i kjøkkenviften og sluket på badet må gjøres rent jevnlig.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. For montering av gjenstander i tak eller på vegger må de retningslinjer som Selvaagbygg har gitt følges.

Ved brudd på gitte bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Hvis sameier skal fornye bad eller kjøkkenbenker med maskiner skal styret informeres av beboer i forkant.

Dette kan være montering av dusjkabinett, flislegging m.v.



Styret skal godkjenne håndverker før arbeidene startes. Hvis ikke dett er gjort og det skal oppstå feil (vannlekkasjer m.v.), samt problemer med varmt/kaldvann i egen leilighet samt til andre leiligheter, skal beboer/sameier betale for nødvendige reparasjoner.

Det er ikke lov å kopiere nøkler til hoveddøren. Denne nøkkelen skal bestilles hos styreleder. Piratnøkler er ikke ønsket i sameiet.

8. Fellesarealer

Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du ønsker å finne dem. Eventuelle skader på lekeapparater meldes til styret.

9. Skader

Eier av leilighet plikter å erstatte eventuelle skader som påføres felles arealer som trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc. Videre plikter også eier å dekke utgifter til nødvendig opprydding i ganger og søppelbod også når skader eller oppryddingsarbeid skyldes leietaker av en leilighet.

Takk for at dere hjelper oss til å opprettholde et godt bomiljø!



1255 Løkkeåsen Boligsameie

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)