



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	950 190 639
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET LØKEN II
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:	Hege Sand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	12 088 805	11 546 409
Annen driftsinntekt		68 031	578 977
Sum inntekter		12 156 836	12 125 386
Kostnader			
Lønnskostnad	2	592 906	613 830
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	8 478 800	21 357 126
Sum kostnader		9 071 706	21 970 956
Driftsresultat		3 085 130	-9 845 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 023	7 356
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 230 222	707 668
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 210 199	-700 311
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 874 930	-10 545 881
Totalresultat		1 874 930	-10 545 881
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10		-10 545 881
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	1 874 930	
Sum overføringer og disponeringer		1 874 930	-10 545 881



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		38 708 272	38 708 272
Sum varige driftsmidler		38 708 272	38 708 272
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 708 272	38 708 272
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		156 292	77 553
Andre fordringer		547 438	475 541
Sum fordringer		703 731	553 094
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 157 383	7 658 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 157 383	7 658 785
Sum omløpsmidler		6 861 113	8 211 879
SUM EIENDELER		45 569 385	46 920 151

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 800	22 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 621 882	14 496 813
Sum opptjent egenkapital		-12 621 882	-14 496 813
Sum egenkapital		-12 599 082	-14 474 013
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 707 309	50 892 472
Øvrig langsiktig gjeld		9 249 803	9 249 803
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		57 957 112	60 142 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 108	226 544
Annen kortsiktig gjeld		76 248	1 025 344
Sum kortsiktig gjeld		211 356	1 251 889
Sum gjeld		58 168 468	61 394 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 569 385	46 920 151



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 539207

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 190 639
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LØKEN II
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: Hege Sand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 950 190 639
BORETTSLAGET LØKEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	12 088 805	11 546 409
Annen driftsinntekt		68 031	578 977
Sum inntekter		12 156 836	12 125 386
Kostnader			
Lønnskostnad	2	592 906	613 830
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	8 478 800	21 357 126
Sum kostnader		9 071 706	21 970 956
Driftsresultat		3 085 130	-9 845 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 023	7 356
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 230 222	707 668
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 210 199	-700 311
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 874 930	-10 545 881
Totalresultat		1 874 930	-10 545 881
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10		-10 545 881
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	1 874 930	
Sum overføringer og disponeringer		1 874 930	-10 545 881



Organisasjonsnr: 950 190 639
BORETTSLAGET LØKEN II

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			
Sum varige driftsmidler		38 708 272	38 708 272
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 708 272	38 708 272
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		156 292	77 553
Andre fordringer		547 438	475 541
Sum fordringer		703 731	553 094
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 157 383	7 658 785
Sum omløpsmidler		6 861 113	8 211 879
SUM EIENDELER		45 569 385	46 920 151
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 800	22 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	12 621 882	14 496 813
Sum opptjent egenkapital	-12 621 882	-14 496 813
Sum egenkapital	-12 599 082	-14 474 013
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 707 309	50 892 472
Øvrig langsiktig gjeld	9 249 803	9 249 803
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	57 957 112	60 142 275
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	135 108	226 544
Annen kortsiktig gjeld	76 248	1 025 344
Sum kortsiktig gjeld	211 356	1 251 889
Sum gjeld	58 168 468	61 394 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	45 569 385	46 920 151



Organisasjonsnr: 950 190 639
BORETTSLAGET LØKEN II

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>
	69094.00	37433.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	73812.00	76397.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	450000.00	500000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	592906.00	613830.00

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

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Løken II avholdes 19.04.2023 kl 18.00 Sted: Tulipanveien 28, styrerom i u.etg.

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. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lørenskog, 31.03.2022

Styret for Borettslaget Løken II

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 tilstede 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.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 19.04.2023**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B. Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet overføres til dekning av udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A. Forslag til styrehonorar kr 450.000 som fordeles internt i styret.

5. INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag fra styret:

Bygge leilighet i det gamle vaktmesterlageret i u. etg. i
Tulipanveien 4. Se vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av styreleder for 1 år
- B. Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D. Valg av valgkomite
- E. Valg av 5 delegater og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling.



LØKEN II Borettslag STYRETS 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	Gunn Bakke Kokkin	valgt for 1 år i 2022
Styremedlem	Atle Jacobsen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	Sonja Gansmoe	valgt for 2 år i 2021
Styremedlem	Veronica Sandbæk	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	Faraidon Hadi	valgt for 2 år i 2022

Varamedlemmer til styret:

: Dagfinn Bjørkelo	valgt for 1 år i 2022
: Kjell Magne Søby	valgt for 1 år i 2022

Valgkomite:

: Berit Tøftum	valgt for 1 år i 2022
: Dagfinn Bjørkelo	valgt for 1 år i 2022

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

: Gunn Bakke Kokkin	Veronica Sandbæk
: Faraidon Hadi	Atle Jacobsen
: Sonja Gansmoe	varadelegat: Dagfinn Bjørkelo

SELSKAPSFØRINGSINFORMASJON

LØKEN II Borettslag ble stiftet 27.06.1974 og har organisasjonsnummer 950.190.639.

Borettslaget består av 228 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr 100, bnr 242/246 i Lørenskog kommune.

Løken felles sameie består av 3 borettslag på Løken. – Løken I – Løken II og Løken III som i sammen har felles parkeringsanlegg.

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 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjent 11 nye eiere i 2022
- Budsjettering
- Felleskostnader er økt med 5% fra januar 2022
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan i samarbeide med teknisk avd.i BORI.
- Løpende vedlikehold – følge vedlikeholdsplanen for Løken II
- Forsikringskader – 5 skader i 2022

Av andre saker kan nevnes:

- Kun utført nødvendig vedlikehold i 2022
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Vurderer etter tilstandsrapport fra Nortekk, og bytte takpapp ihht. evt.godkjent budsjett for 2024.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold –årlige serviceavtaler med faste firmaer vi bruker.
- Planer for årene fremover-Følge vedlikeholdsplanen
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere utføres årlig av Norsk Brannvern AS.
- Inngåtte avtale med Uterom Entreprenør as vedr. snømåking/gressklipping i 2022/2023.
- Ingen fast ansatt i Løken II i 2022
- Rettssaker/opsigelsessaker – ingen saker i 2022
- Ikke avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2022
- Beboermøter – avholdt 7 beboermøter i 2022
- Info- legges i postkassene -henges på oppslagstavla, og legges ut på facebookside vår i Løken II
- Underutvalg – Løken felles sameie
- Dugnad – gjennomføres vår og høst – Komprimatorbil 2 gnr.i året tilgjengelig for alle beboere ihht.fjerning av privat søppel
- Andre velferdsaktiviteter – Beboermøte avholdt 2.mars 2022 på Triaden hotel som takk til alle beboere etter 16.mnd med Rørfornyng. Beboermøte avholdt 13.des.2022 med gløgg og pepperkaker!
- Bomiljø – Løken II har bommer inn til borettslaget for å sikre et trygt bomiljø.
- Vesentlige endringer i regulering – ingen vesentlige endringer utført i 2022
- Boligene har vært lett omsettelige i 2022
- Annet som kan være av interesse – ikke noe spesielt i 2022

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 7.3. 2023.



INFORMASJON OM Løken II BORETTSLAG

Løken II ble stiftet 27/06/1974.

Borettslagets styre har styrerom i Tulipanvn.28 – u.etg. Styreleder treffes på styretelefon 09.00.-17.00. på hverdager. Og på e-post styreleder@loken2.no
Mer informasjon finnes på www.styret.com.

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 røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat 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. Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen. Borettslaget har en egen HMS-ansvarlig.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har en hjelpevaktmester, en beboer som rydder bort søppel en gang i uka, pluss tar litt forefallende etter årstidene.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har ikke vaktmestertjeneste

RENHOLD

Firmaet Super Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

VEKERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING

Borettslaget har ikke avtale om vekttertjeneste.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles av styret i borettslaget. Dette ihht. Løken felles sameie som i felles har rekkegarasjer, garasjehus og uteplasser. Alle plasser er nå installert med mulighet for EL bil lading gjennom ANEO Mobility tlf. 464 26 000. Alle beboere har en plass som tilhører leiligheten.



NØKLER

Rekvisisjon til nøkler kan fås ved henvendelse til styreleder, og må lages på Romerike Lås på Strømmen. De må betales av beboer.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE

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

Telenor Norge AS

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder skal være igjen i leilighet 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
Vasket alle terrasser og inngangspartier på solsiden	2018
Fjernet gamle bærbusker og plantet nye tujaer i den fleste u.etg	2018
Byttet 10 stk. ventilasjonsluker til kjellerboder	2018
Bytter årlig inntil 15 gml.varmtvannsberedere m/aquasafe	2018
Power Clean ventilasjon AS gj.ført ventilasjonsrens av alle leil.	2019
Beiset alle sittegrupper ute, og spikret løse deler.	2019
Vasket blokkene utvendig og spikret fast løse plater	2019
Oppgradert lekeplassen med nye lekeapparater	2019
Byttet 20 stk.gml. varmtvannsberedere m/aquasafe	2019
Byttet til nye soverumsvinduer i alle leiligheter	2020
Byttet ut alle gml. Lamper i alle oppganger til LED lamper	2020
Byttet til nye hengsler på alle utg.dørene oppe og nede	2020
Byttet ut 6 gml. Viftemotorer på ventilasjonen på takene	2020
Rørfornyng utført i hele borettslaget fra okt. 2020 – januar 2022	20/22
Byttet 16 gml. Varmtvannsberedere m/aquasafe	2022

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.



FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring ASA, polise nr 1508691

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

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Protector** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. 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 bygning

Ved skade i boligen ihht. skadedyr og bekjempelse av disse i Løken II. Ta kontakt med styreleder på tlf. 41405765, eller ta kontakt med Norsk Hussopp forsikring: tlf. +47 22 28 31 50.



Borettslaget Løken li

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Borettslaget Løken li org.nr. 950190639



Resultatregnskap 2022

Borettslaget Løken II
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	12 088 805	11 546 409	12 130 693	12 668 600
Annen driftsinntekt		68 031	578 977	35 000	35 000
Sum driftsinntekter		12 156 836	12 125 386	12 165 693	12 703 600
Kostnader					
Lønnskostnad	2	592 906	613 830	513 450	513 450
Konsulenttjenester	3	299 965	264 550	272 000	283 200
Kontingenter		93 035	91 462	94 000	94 000
Rep og vedlikehold	4	1 617 597	14 839 841	948 000	688 000
Forsikringer		598 501	562 929	582 000	621 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		3 485 538	3 088 338	3 500 000	3 800 000
Energi og fyring		401 131	541 488	580 000	580 000
Kabel-TV og telefoni	5	977 308	974 644	1 031 000	967 000
Driftskostnader	6	905 744	855 924	814 500	808 000
Andre driftskostnader	7	129 980	137 950	107 600	115 000
Sum driftskostnader		9 071 706	21 970 956	8 442 550	8 469 650
Driftsresultat før finansposter		3 085 130	-9 845 570	3 723 143	4 233 950
Finansielle poster					
Finansinntekt		20 023	7 356	1 000	0
Finanskostnad		1 230 222	707 668	1 145 000	2 176 000
Sum finansposter		-1 210 199	-700 311	-1 144 000	-2 176 000
Årsresultat		1 874 930	-10 545 881	2 579 143	2 057 950
Overført til annen egenkapital	10	1 874 930	0	0	0
Overført udekket tap	10	0	-10 545 881	0	0
Sum disponering		1 874 930	-10 545 881	0	0

Resultatrapport 2022 for Borettslaget Løken II



Balanse 31.12.2022

Borettslaget Løken II
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	38 708 272	38 708 272
Sum varige driftsmidler		38 708 272	38 708 272
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 708 272	38 708 272
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		454 618	372 308
Kundefordringer		156 292	77 553
Andre fordringer		92 820	103 233
Sum fordringer		703 731	553 094
Bankinnskudd, kasse o.l.		6 157 383	7 658 788
Sum omløpsmidler		6 861 113	8 211 879
SUM EIENDELER		45 569 385	46 920 151

Balanserapport 2022 for Borettslaget Løken II



Balanse 31.12.2022

Borettslaget Løken Ii
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	22 800	22 800
Udekket tap	10	-12 621 882	-14 496 813
Sum egenkapital		-12 599 082	-14 474 013
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	48 707 309	50 892 472
Borettsinnskudd	12	9 249 803	9 249 803
Sum langsiktig gjeld		57 957 112	60 142 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 108	226 544
Annen kortsiktig gjeld		76 248	1 025 344
Sum kortsiktig gjeld		211 356	1 251 889
Sum gjeld		58 168 468	61 394 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 569 385	46 920 151

Borettslaget Løken Ii

Gunn Bakke Kokkin
Styrets leder

Sonja Gansmoe
Styremedlem

Atle Jacobsen
Styremedlem

Veronica Wold Sandbæk
Styremedlem

Faraidon Hadi
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Borettslaget Løken Ii



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
Annet	-1 459 740	-1 443 000	-1 465 320	-1 546 020
Garasjer	707 190	774 280	810 120	890 820
Generelle felleskostnader	8 460 720	7 696 124	8 460 133	8 409 000
Parkeringsplasser	762 275	696 525	655 200	655 200
Renhold	273 600	273 600	325 560	273 600
Stipulerte avdrag	2 200 032	2 449 080	2 200 000	1 810 000
Stipulerte rentekostnader	1 144 728	1 099 800	1 145 000	2 176 000
Sum felleskostnader	12 088 805	11 546 409	12 130 693	12 668 600



2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	60 450	32 750	0	0
Feriepenger	0	4 683	0	0
Feriepenger	8 644	0	0	0
Fri telefon	4 392	4 392	0	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	450 000	400 000	450 000	450 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	100 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	72 593	75 737	63 450	63 450
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	1 219	660	0	0
Sum lønnskostnader	592 906	613 830	513 450	513 450

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har i tillegg fått dekket styremiddager og julebord.

Borettslaget har ingen faste ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	15 838	0	0	0
Forretningsførsel	247 004	240 040	247 000	258 200
HMS	913	0	0	0
Juridisk rådgivning	0	0	10 000	10 000
Revisjon	8 313	8 313	9 000	9 000
Teknisk bistand	19 557	0	0	0
Tilleggstjenester	8 340	15 284	5 000	5 000
Vedlikeholdsplan	0	913	1 000	1 000
Sum konsulenttjenester	299 965	264 550	272 000	283 200

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	140 000	110 000
Brannsikring	101 923	133 433	0	0
Bygninger	118 402	99 037	100 000	200 000
Egenandel	20 000	30 700	30 000	30 000
Elektro	11 232	9 798	20 000	0
Større vedlikehold	994 354	14 360 637	0	0
Utvendig anlegg	56 252	90 876	90 000	80 000
Ventilasjon	39 126	64 001	68 000	68 000
VVS	276 309	51 358	500 000	200 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 617 597	14 839 841	948 000	688 000

Note 5 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	967 190	964 242	1 020 000	955 000
Telefon	10 118	10 402	11 000	12 000
Sum kabel-TV og telefoni	977 308	974 644	1 031 000	967 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/stroing/feiing	215 327	98 068	140 000	150 000
Gressklipping	119 888	116 400	125 000	128 000
Renhold	396 228	421 623	395 000	350 000
Sameie/velforening	112 926	176 072	107 500	115 000
Skadedyrbekjempelse	13 587	12 818	14 000	15 000
Søppeltømming / container	47 789	30 944	33 000	50 000
Sum driftskostnader	905 744	855 924	814 500	808 000



Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	10 000
Kontormaskiner	0	11 839	0	0
Nøkler, låser, skilt	67 086	89 360	60 000	65 000
Renhold	1 268	1 004	0	0
Verktøy og redskaper	2 409	0	0	0
Sum driftsmateriale	70 763	102 203	60 000	75 000
Generalforsamling	4 069	219	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	17 048	4 166	5 000	10 000
Lisenser/software	5 164	3 402	4 000	5 000
Porto	4 015	3 798	0	0
Rekvisita	2 584	8 578	4 000	0
Velferd	16 512	6 789	20 000	10 000
Sum kontorkostnader	49 391	26 952	38 000	30 000
Gave, ikke	0	2 081	0	0
Bank og kortgebyrer	9 825	6 716	9 600	10 000
Sum andre kontorkostnader	9 825	8 796	9 600	10 000
Sum andre driftskostnader	129 980	137 950	107 600	115 000



Note 8 Anleggsmidler

	Bom BL43	Lekeapparat 2	Bom BL33	Lekeapparat 1
Anskaffelseskost pr.01.01	71 280	161 856	55 750	207 172
Anskaffelseskost pr.31.12	71 280	161 856	55 750	207 172
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	71 280	161 856	55 750	207 172
Anskaffelsesår	2013	2013	2011	2013

	Andel 503-504	P-plass/vei	Rehabilitering	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	2 259 568	679 252	835 700	34 933 751
Anskaffelseskost pr.31.12	2 259 568	679 252	835 700	34 933 751
Bokført verdi pr.31.12	2 259 568	679 252	835 700	34 933 751
Anskaffelsesår	2011	1976	1998	1976

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 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 22 800 fordelt på 228 à kr 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-14 496 813	-3 950 931
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 874 930	-10 545 881
Sum opptjent egenkapital 31.12	-12 621 882	-14 496 813



Note 11 Pantelån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.22: 3,74%, løpetid 20 år

Opprinnelig lånebeløp 2020

59 100 000

Nedbetalt tidligere

8 207 528

Nedbetalt i år

2 185 163

Lånesaldo 31.12

48 707 309

Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2040

Sum langsiktig gjeld

48 707 309

Note 12 Borettsinnskudd

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

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	57 957 112	60 142 275
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 708 272	38 708 272
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	61 100 000	70 359 303

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 14 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	6 959 991	6 400 402
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 874 930	-10 545 881
Opptak langsiktige lån	0	13 546 323
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 185 163	-2 440 853
B. Årets endring i disponible midler	-310 233	559 589
C. Disponible midler 31.12	6 649 758	6 959 991
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 861 113	8 211 879
- Kortsiktig gjeld	211 356	1 251 889
= Disponible midler 31.12	6 649 758	6 959 991




24 2022 Årsregnskap.pdf

Navn
Sandbæk, Veronica Wold

Dato
2023-03-24

Identifikasjon

 **bankID** Sandbæk, Veronica Wold

Navn
Jacobsen, Atle

Dato
2023-03-24


Identifikasjon

 **bankID** Jacobsen, Atle

Navn
Gansmoe, Sonja

Dato
2023-03-24

Identifikasjon

 **bankID** Gansmoe, Sonja

Navn
Kokkin, Gunn Bakke

Dato
2023-03-24

Identifikasjon

 **bankID** Kokkin, Gunn Bakke

Navn
Hadi, Faraidon

Dato
2023-03-24

Identifikasjon

 **bankID** Hadi, Faraidon



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Borettslaget Løken li

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Løken li som viser et overskudd på NOK 1 874 930. 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.

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.

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

Postadresse: Postboks 2/3, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 // 00

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





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, 25. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

25.03.2023 12.08.19

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Løken 1.3.2023.

Forslag til Generalforsamlingen.

Styret Løken II ønsker å bygge en ny leilighet i det gamle vaktmesterlageret i u.etg i Tulipanveien 4.

Vi har engasjert en arkitekt til å lage tegninger som vi henter inn tilbud fra.

Vi henter inn 3-4 tilbud fra seriøse byggefirmaer så vi er sikre på at alt går riktig for seg.

Styret Løken II har valgt å ikke estimere en sum for byggingen da det er vanskelig ihht. både renteøkning og prisøkning slik det er pr.idag.

Inntekt for salg av leiligheten vil også være etter dagens situasjon i markedet.

Styret Løken II ber om forståelse for dette.

Styret ber om godkjenning for bygging av leilighet i Tulipanvn.4 – u.etg.

Forslag fra GF – Godkjent

Forslag fra GF – Ikke Godkjent

Styret

Løken II



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

- 1. Som styreleder foreslås:**
Navn: GUNN B. KOKKIN for 1 år Adresse TULIPANVN. 44
- 2. Som styremedlemmer foreslås:**
1. Navn: SONYAGANSHOE for 2 år Adresse TULIPANVN. 40
2. Navn: for år Adresse.....
3. Navn: for år Adresse.....
4. Navn: for år Adresse.....
- 3. Som varamedlemmer foreslås:**
1. Navn: DAGFINN BJØRKELO Adresse TULIPANVN. 28
2. Navn: Adresse.....
3. Navn: KYELLM. SØBY Adresse TULIPANVN. 20
4. Navn: Adresse.....
- 4. Som valgkomité foreslås:**
1. Navn: BERIT TØFTUM Adresse TULIPANVN. 32
2. Navn: Adresse.....
3. Navn: DAGFINN BJØRKELO Adresse TULIPANVN. 28
- 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 7. 1. 3. - 2023

I valgkomiteen for LØKEN 2 Borettslag

..... Bent Tøftum.....

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseiere i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fytte 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



43

LØKEN FELLES SAMEIE



Borettslaget Løken felles sameie STYRETS ÅRSMELDING 2022

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

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Jon Onshus, Snøklukkeveien 12
Styremedlem	:	Kjell Nannestad, Blåstjerneveien 12
Styremedlem	:	Sonja Gansmoe, Tulipanveien 40
Varamedlem	:	Bjørn Sagplass, Nordjordet 75
Varamedlem	:	Britt Irene S. Winter, Blåstjerneveien 28
Varamedlem	:	Faradon Hadi, Tulipanveien 4

Selskapsinformasjon

Løken Felles Sameie har organisasjonsnummer 990248125

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 990248125.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik: Løken Felles Sameie , 990248125.

Postboks 2719

7439 Trondheim



Sameiet, eiendommen og bygningene

Løken Felles Sameie ble stiftet 21.08.2006.

Sameiet består av garasjehus, rekkegarasjer, vaktmestergarasje, motorsykelgarasje, parkeringsanlegg og tomter på eiendommene.

Parkeringsplasser er utstyrt med elbil ladere som leies ut av Ohmia Charging

Eiendommene har gnr 100, bnr 237, 238, 298, 299, 301, 302, 303 i Lørenskog kommune kommune.

Ansatte og arbeidsmiljø

Det er for tiden ingen ansatte i Løken felles Sameie.

Det er inngått avtale om snørydding og strøing med Hagen Hageservice as

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse,

miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg i rekkegarasjer og skal varsle om de oppdager feil på alle felles områder.

Det utføres årlig kontroll av brannvarsling i garasjehus som en del av vedlikeholdsavtalen med leverandør (Bravida).

Brannslukningsapparater kontrolleres årlig.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet som lagres på portalen hos Bori for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling mandag 25.04.2022 har styret avholdt 8 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av parkeringsleie
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Forsikringskader
- Det er inngått ny TV og internett avtale med Telenor nov.2022.
- Det er inngått avtale om snørydding med Uterom AS
- Motorsykelgarasje er ferdigstilt
- Motorsykelgarasje ble beiset på dugnad
- Det er installert manuelt ventilasjonsanlegg i rekkegarasjer
- Garasjeport på tak er oppgradert med ny motor og ny 4G mobilmottaker.
- Det er inngått låneavtale med Handelsbanken. Dette vil redusere effekten av at styringsrenten økes. Banklån flyttes første kvartal 2022.

Planer for 2023

Styret ser på ny avtale med snørydding for neste sesong 2023-2024

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Vedlikehold historikk

År 2014 - Service porter parkeringshus.

År 2014 - Takrenner på rekkegarasjene, renses.

År 2014 - Asfaltering av plass foran garasjehus.

År 2014 - Reparert stikkontakter på store P-plass.

År 2014 - Testet klemfare på porter garasjehus. Dette gjøres regelmessig.



- År 2015 - Løpende vedlikehold av feil på motorvarmere. År 2015 - Bygge og vedlikeholde rekkegarasjer.
- År 2018 - Ferdigstilling rekkegarasjene.
- År 2018 - Utbedring garasjehus tak.
- År 2018 - Ny løsning for garasjeport på taket.
- År 2018 - Oppdatert vedtekter og parkering/ordensregler i samarbeid med advokat hos NBBL.
- År 2018 - Fornyning av Get avtale med ny kabling til alle leiligheter.
- År 2019 - Inngått avtale med Kristian Sørby AS for rehabilitering av store parkeringsplass.
- År 2019 - Inngått avtale med OBOS prosjekt rehabilitering garasjehuset.
- År 2020 - Ferdigstilt elbil ladeanlegg fra Ohmia charging.
- År 2020 - Ferdigstillelse av p-plass og rehabilitering av motorsykelgarasje.
- År 2020 - Ferdigstilt garasjehus
- År 2020 - Inngått avtale om montering av brannvarslere og nødlys i garasjehus.
- År 2022 - Inngått avtale med TV og Internett leverandør Telenor.
- År 2022 - Installert avtrekksvifte i rekkegarasjene

Regnskapet for 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 2 525 509,- og et positivt årsresultat på kr 1 827 991,-.

Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 141 602,- mindre enn faktiske kostnader. Årsaken gjelder bl.a. vedlikehold avtrekksvifte i rekkegarasjer.
- Energi/fyring ble budsjettert med kr 68732,-. mer enn faktiske kostnader. Energikostnadene har steget mye og har store svingninger som gjør det vanskelig å budsjettere. Likevel har kostnadene vært langt lavere enn budsjettert for.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag på lån, utgjorde pr 31.12.2022 kr 2 382 921,-.



Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

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.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2023.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5 %.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt flere økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2023.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2023 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring



Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP587279.8.1. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon 21 49 24 00.

Parkering og lading av bil Sameiet har 657 parkeringsplasser.

- 369 plasser på stor P-plass
- 120 plasser i garasjehus
- 72 plasser i rekkegarasje
- 59 plasser under garasjetak m/motorvarmer
- 24 uteplasser med motorvarme
- 1 uteplass uten motorvarme
- 12 plasser for MC

Plassene er fordelt mellom borettslagene Løken I, Løken II og Løken III.

Nøkler til rekkegarasjene, parkeringshus og motorvarmere kan fås ved henvendelse til styret i eget borettslag. Rekvisisjon og nøkler må hentes og betales av den enkelte beboer. Utleie av parkeringsplass skal skje gjennom borettslagenes styrer.

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Uterom AS om snørydding og strøing, Romerike låsservice om 24/7 tilkalt hjelp ved feil på garasjehusporter og Bravida om ettersyn av brann og nødllys i garasjehus. Reparasjon av rekkegarasjer utføres på timeavtale. Elbil ladere driftes og leies ut av Aneo.

Tildeling av parkeringsplasser utføres av det borettslaget beboer tilhører. Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2023



Løken Felles Sameie

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Løken Felles Sameie org.nr. 990248125



Resultatregnskap 2022

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 491 476	3 503 746	3 485 920	3 680 560
Sum driftsinntekter		3 491 476	3 503 746	3 485 920	3 680 560
Kostnader					
Lønnskostnad	2	159 740	178 283	164 740	160 000
Konsulenttjenester	3	32 906	32 102	48 467	40 000
Rep og vedlikehold	4	211 602	966 075	70 000	215 000
Forsikringer		37 532	29 637	31 100	40 500
Energi og fyring		161 268	131 318	230 000	230 000
Kabel-TV og telefoni		726	830	0	3 000
Driftskostnader	5	332 517	274 823	280 000	295 000
Andre driftskostnader	6	29 676	32 627	38 000	37 500
Sum driftskostnader		965 967	1 645 694	862 307	1 021 000
Driftsresultat før finansposter		2 525 509	1 858 052	2 623 613	2 659 560
Finansielle poster					
Finansinntekt		33	4 176	0	0
Finanskostnad		697 551	527 049	562 854	1 161 000
Sum finansposter		-697 518	-522 873	-562 854	-1 161 000
Årsresultat		1 827 991	1 335 179	2 060 759	1 498 560
Overført til annen egenkapital	8	1 827 991	1 335 179	0	0
Sum disponering		1 827 991	1 335 179	0	0

Resultatrapport 2022 for Løken Felles Sameie



Balanse 31.12.2022

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	9 112 961	9 112 961
Sum varige driftsmidler		9 112 961	9 112 961
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		9 112 961	9 112 961
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		40 851	48 206
Kundefordringer		175 504	0
Sum fordringer		216 355	48 206
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 405 023	2 528 963
Sum omløpsmidler		2 621 378	2 577 169
SUM EIENDELER		11 734 339	11 690 130

Balanserapport 2022 for Løken Felles Sameie



Balanse 31.12.2022

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-13 282 639	-15 110 630
Sum egenkapital		-13 282 639	-15 110 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	24 778 522	26 439 047
Sum langsiktig gjeld		24 778 522	26 439 047
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 570	40 758
Annen kortsiktig gjeld	10	236 887	320 955
Sum kortsiktig gjeld		238 457	361 713
Sum gjeld		25 016 979	26 800 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 734 339	11 690 130

Løken Felles Sameie

Jon Aleksander Elton Onshus
Styrets leder

Sonja Gansmoe
Styremedlem

Kjell Tore Nannestad
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Løken Felles Sameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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
Avregning felleskostnader	-216 173	0	0	0
Generelle felleskostnader	479 169	293 746	250 000	268 000
Parkeringsplasser	3 228 480	3 210 000	3 235 920	3 412 560
Sum felleskostnader	3 491 476	3 503 746	3 485 920	3 680 560

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	0	11 450	0	0
Feriepenger	0	1 638	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	140 000	140 000	145 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	21 354	19 740	20 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	231	0	0
Annen kostnadsgodtgjørelse	0	276	0	0
Yrkesskadeforsikring	0	3 334	0	0
Sum lønnskostnader	159 740	178 283	164 740	160 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	28 468	27 664	28 467	30 000
Revisjon	4 438	4 438	5 000	5 000
Tilleggstjenester	0	0	15 000	5 000
Sum konsulenttjenester	32 906	32 102	48 467	40 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	20 616	249 743	0	0
Bygninger	5 625	63 568	10 000	30 000
Egenandel	0	10 000	0	0
Elektro	41 678	49 939	20 000	0
Garasjer	109 075	53 394	10 000	140 000
Større vedlikehold	0	396 125	20 000	0
Utvendig anlegg	34 608	7 538	10 000	45 000
Ventilasjon	0	135 769	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	211 602	966 075	70 000	215 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/stroing/feiing	308 625	158 920	257 000	275 000
Sameie/velforening	0	36 044	0	0
Søppeltømming / container	23 892	60 327	23 000	20 000
Vaktmester	0	19 531	0	0
Sum driftskostnader	332 517	274 823	280 000	295 000



Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	0	5 000	5 000
Nøkler, låser, skilt	21 224	23 289	30 000	25 000
Sum driftsmateriale	21 224	23 289	35 000	35 000
Generalforsamling	0	783	1 500	1 500
Lisenser/software	1 024	7 300	300	0
Sum kontorkostnader	1 024	8 083	1 800	1 500
Gave, ikke	515	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 913	1 255	1 200	1 000
Sum andre kontorkostnader	7 428	1 255	1 200	1 000
Sum andre driftskostnader	29 676	32 627	38 000	37 500

Note 7 Anleggsmidler

	Garasjer 2	Garasjer 1	Garasjer 3
Anskaffelseskost pr.01.01	202 584	155 687	8 754 690
Anskaffelseskost pr.31.12	202 584	155 687	8 754 690
Bokført verdi pr.31.12	202 584	155 687	8 754 690
Anskaffelsesår	2015	2014	2016

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av sameiets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-15 110 630	-16 445 809
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 827 991	1 335 179
Sum opptjent egenkapital 31.12	-13 282 639	-15 110 630
Udekket tap 31.12	-13 282 639	-15 110 630
Sum egenkapital 31.12	-13 282 639	-15 110 630

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 9 Gjeldsbrevlån

Kreditor:	Nordea	Nordea
Lånenummer:	62018188088	62018145338
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016
Rentesats:	2,15 %	2,15 %
Beregnet innfridd:	31.03.2049	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	19 000 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	18 061 098	8 377 949
Avdrag i perioden:	18 061 098	8 377 949
Lånesaldo 31.12:	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	0	0

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	90497174278	90497174251	9049714243
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2022
Rentesats:	3,99 %	3,99 %	3,99 %
Beregnet innfridd:	28.02.2047	28.02.2042	28.02.2047
Opprinnelig lånebeløp:	4 638 090	7 377 979	13 423 008
Lånesaldo 01.01:	0	0	0
Avdrag i perioden:	109 511	234 094	316 950
Lånesaldo 31.12:	4 528 579	7 143 885	13 106 058
Saldo 5 år frem i tid:	3 767 315	5 543 045	10 903 033



Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	231
Gjeld til Løken I	65 137	62 149
Gjeld til Løken II	92 820	88 563
Gjeld til Løken III	58 216	55 546
Skyldig feriepenger	0	1 638
Andre påløpte kostnader	20 714	0
Uopptjent inntekt	0	112 828
Sum annen kortsiktig gjeld	236 887	320 955

Note 11 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	2 215 455	1 728 504
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 827 991	1 335 179
Opptak langsiktige lån	25 434 077	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-27 094 602	-848 227
B. Årets endring i arbeidskapital	167 466	486 952
C. Arbeidskapital 31.12	2 382 921	2 215 455
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 621 378	2 577 169
- Kortsiktig gjeld	238 457	361 713
= Arbeidskapital 31.12	2 382 921	2 215 455



Resultatregnskap 2022

Løken Felles Sameie

Alle beløp i NOK

Felles

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	262 996	293 746	250 000	268 000
Sum driftsinntekter		262 996	293 746	250 000	268 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	159 740	178 283	164 740	160 000
Konsulenttjenester	3	32 906	32 102	48 467	40 000
Rep og vedlikehold	4	34 608	0	0	35 000
Forsikringer		464	-2 879	500	500
Kabel-TV og telefoni		0	530	0	0
Driftskostnader	5	23 892	79 859	23 000	20 000
Andre driftskostnader	6	10 750	9 338	12 700	12 500
Sum driftskostnader		262 360	297 232	249 407	268 000
Driftsresultat før finansposter		636	-3 486	593	0
Finansielle poster					
Finansinntekt		33	4 176	0	0
Finanskostnad		669	690	0	0
Sum finansposter		-636	3 486	0	0
Årsresultat		0	0	593	0

Resultatrapport 2022 for Løken Felles Sameie



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avregning felleskostnader	-216 173	0	0	0
Generelle felleskostnader	479 169	293 746	250 000	268 000
Sum felleskostnader	262 996	293 746	250 000	268 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	0	11 450	0	0
Feriepenger	0	1 638	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	140 000	140 000	145 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	21 354	19 740	20 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	231	0	0
Annen kostnadsgodtgjørelse	0	276	0	0
Yrkesskadeforsikring	0	3 334	0	0
Sum lønnskostnader	159 740	178 283	164 740	160 000

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	28 468	27 664	28 467	30 000
Revisjon	4 438	4 438	5 000	5 000
Tilleggstjenester	0	0	15 000	5 000
Sum konsulenttjenester	32 906	32 102	48 467	40 000



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Utvendig anlegg	34 608	0	0	35 000
Sum vedlikeholdskostnader	34 608	0	0	35 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Søppeltømming / container	23 892	60 327	23 000	20 000
Vaktmester	0	19 531	0	0
Sum driftskostnader	23 892	79 859	23 000	20 000

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	0	5 000	5 000
Nøkler, låser, skilt	2 420	0	5 000	0
Sum driftsmateriale	2 420	0	10 000	10 000
Generalforsamling	0	783	1 500	1 500
Lisenser/software	901	7 300	0	0
Sum kontorkostnader	901	8 083	1 500	1 500
Gave, ikke	515	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 913	1 255	1 200	1 000
Sum andre kontorkostnader	7 428	1 255	1 200	1 000
Sum andre driftskostnader	10 750	9 338	12 700	12 500



Resultatregnskap 2022

Løken Felles Sameie

Alle beløp i NOK

Garasjehus

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 209 400	1 207 200	1 230 000	1 337 520
Sum driftsinntekter		1 209 400	1 207 200	1 230 000	1 337 520
Kostnader					
Rep og vedlikehold	2	143 520	382 471	30 000	170 000
Forsikringer		18 047	16 184	15 300	20 000
Energi og fyring		110 889	86 305	70 000	70 000
Kabel-TV og telefoni		726	300	0	3 000
Driftskostnader	3	91 374	53 618	50 000	85 000
Andre driftskostnader	4	18 927	0	25 300	25 000
Sum driftskostnader		383 482	538 878	190 600	373 000
Driftsresultat før finansposter		825 918	668 322	1 039 400	964 520
Finansielle poster					
Finanskostnad		145 986	92 030	100 855	615 000
Sum finansposter		-145 986	-92 030	-100 855	-615 000
Årsresultat		679 932	576 292	938 545	349 520
Overført til annen egenkapital		679 932	0	0	0
Sum disponering		679 932	0	0	0

Resultatrapport 2022 for Løken Felles Sameie



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Parkeringsplasser	1 209 400	1 207 200	1 230 000	1 337 520
Sum felleskostnader	1 209 400	1 207 200	1 230 000	1 337 520

Note 2 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	20 616	249 743	0	0
Bygninger	0	51 693	10 000	30 000
Egenandel	0	10 000	0	0
Elektro	13 830	14 844	0	0
Garasjer	109 075	48 654	10 000	140 000
Storre vedlikehold	0	0	10 000	0
Utvendig anlegg	0	7 538	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	143 520	382 471	30 000	170 000

Note 3 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/stroing/feiing	91 374	25 504	50 000	85 000
Sameie/velforening	0	28 114	0	0
Sum driftskostnader	91 374	53 618	50 000	85 000



Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	18 804	0	25 000	25 000
Sum driftsmateriale	18 804	0	25 000	25 000
Lisenser/software	123	0	300	0
Sum kontorkostnader	123	0	300	0
Sum andre driftskostnader	18 927	0	25 300	25 000



Resultatregnskap 2022

Løken Felles Sameie

Alle beløp i NOK

Rekkegarasje

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	666 480	648 000	673 920	743 040
Sum driftsinntekter		666 480	648 000	673 920	743 040
Kostnader					
Rep og vedlikehold	2	14 540	173 259	20 000	10 000
Forsikringer		18 011	16 217	15 300	20 000
Energi og fyring		30 653	26 155	30 000	30 000
Driftskostnader	3	90 394	56 782	40 000	70 000
Sum driftskostnader		153 598	272 413	105 300	130 000
Driftsresultat før finansposter		512 882	375 587	568 620	613 040
Finansielle poster					
Finanskostnad		201 944	167 987	177 912	333 000
Sum finansposter		-201 944	-167 987	-177 912	-333 000
Årsresultat		310 938	207 600	390 708	280 040
Overført til annen egenkapital		310 938	0	0	0
Sum disponering		310 938	0	0	0

Resultatrapport 2022 for Løken Felles Sameie



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Parkeringsplasser	666 480	648 000	673 920	743 040
Sum felleskostnader	666 480	648 000	673 920	743 040

Note 2 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Bygninger	8 626	0	0	0
Elektro	8 915	32 750	10 000	0
Garasjer	0	4 740	0	0
Utvendig anlegg	0	0	10 000	10 000
Ventilasjon	0	135 769	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	14 540	173 259	20 000	10 000

Note 3 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	90 394	66 782	40 000	70 000
Sum driftskostnader	90 394	66 782	40 000	70 000



Resultatregnskap 2022

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

Parkeringsplass

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 352 600	1 354 800	1 332 000	1 332 000
Sum driftsinntekter		1 352 600	1 354 800	1 332 000	1 332 000
Kostnader					
Rep og vedlikehold	2	18 933	410 345	20 000	0
Forsikringer		1 010	115	0	0
Energi og fyring		19 727	18 858	130 000	130 000
Driftskostnader	3	126 857	84 564	167 000	120 000
Andre driftskostnader	4	0	23 289	0	0
Sum driftskostnader		166 527	537 171	317 000	250 000
Driftsresultat før finansposter		1 186 073	817 629	1 015 000	1 082 000
Finansielle poster					
Finanskostnad		348 952	266 342	284 087	213 000
Sum finansposter		-348 952	-266 342	-284 087	-213 000
Årsresultat		837 121	551 287	730 913	869 000
Overført til annen egenkapital		837 121	0	0	0
Sum disponering		837 121	0	0	0

Resultatrapport 2022 for Løken Felles Sameie



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer				
Parkeringsplasser	1 352 600	1 354 800	1 332 000	1 332 000
Sum felleskostnader	1 352 600	1 354 800	1 332 000	1 332 000

Note 2 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Bygninger	0	11 875	0	0
Elektro	18 933	2 345	10 000	0
Større vedlikehold	0	396 125	10 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	18 933	410 345	20 000	0

Note 3 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Breyting/strøing/feing	126 857	76 634	167 000	120 000
Sameie/velforening	0	7 930	0	0
Sum driftskostnader	126 857	84 564	167 000	120 000

Note 4 Andre driftskostnader


	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	0	23 289	0	0
Sum driftsmateriale	0	23 289	0	0
Sum andre driftskostnader	0	23 289	0	0




43 2022 Årsregnskap Total.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Onshus, Jon A Elton	2023-03-17	Nannestad, Kjell Tore	2023-03-22

Identifikasjon


 Onshus, Jon A Elton

Identifikasjon

 Nannestad, Kjell Tore

Navn	Dato
Gansmoe, Sonja	2023-03-23

Identifikasjon

 Gansmoe, Sonja



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Løken Felles Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løken Felles Sameie som viser et overskudd på NOK 1 827 991. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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.

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 24. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe 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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.03.2023 18.51.08

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



24

BORETTSLAGET LØKEN II

Vedtekter og Husordensregler



Vedtekter for Borettslaget Løken II

org nr 950 190 639

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.juni 1974 -,
sist endret på ordinær generalforsamling 16. april 2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løken 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne
bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i
sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo
kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner)
kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en
andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie
inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir
ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til
formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller
kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med
stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst



femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder, seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år



- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel forsikring ved skadetilfeller som skyldes brudd på vedlikeholdsplikt eller uaktsomhet.



(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.



7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:



1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.



11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Husordensregler Løken II

FORMÅL

Borettslaget Løken II er et andelslag der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Husordensreglene revidert og godkjent på Generalforsamling i Løken 2 Borettslag 07.04.03.

Med ref. til generalforsamlingsvedtak 16.4.2008 har styret fullmakt til å endre Husordensreglene for Løken II under forutsetning av at endrede Husordensregler gis ut til alle beboere.

1. ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og i stand. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom og/eller beboere. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn m.v. (Iht. Lov om skadeerstatning av 13. juni 1969).

2. SIKKERHET I FELLESAREALENE

2.1 FRI FERDSEL

Gjenstander skal ikke plasseres på en slik måte at de hindrer fri ferdsel i fellesarealene, som inngangsparti, trappeløp, felles boder, avfallsstasjoner og lignende. Dette er særlig viktig i forhold til evakuering ved branntiløp, akutt sykdom, nedsatt bevegelighet, rengjøring og vedlikehold. Dersom det blir nødvendig vil gjenstander som hindrer fri ferdsel bli fjernet.

2.2 LÅSING AV DØRER

For å hindre uvedkommende adgang til byggene våre, skal inngangsdører, kjellerdører og bod dører alltid være låst. Vinduer og lufteluker i fellesarealene skal lukkes og låses av den som åpner dem, så snart de er ferdige. Alle lys skal slukkes når kjelleren forlates.

2.3 LEK OG AKTIVITETER

Lek og aktiviteter i fellesarealer er tillatt, men på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere eller kan ødelegge eiendom og bygninger. Av fare for skader på mennesker og materiell skal lek og aktiviteter i boder, trappeløp og inngangspartier begrenses. Barn skal ikke oppholde seg i boder uten tilsyn av voksne. Lek i trappeløp/rekkverk er farlig og bør derfor ikke forekomme. Lek og aktivitet skal fortrinnsvis forgå i leilighetene eller på felles uteareal. Det er satt opp lekeplasser i fellesarealene ute og det finnes en egen ballplass bak rekkehusgarasjene. Ballspill i umiddelbar nærhet av byggene kan forårsake skader på mennesker og materiell. **Ballspill/fotballsparking inne på boområde, forbeholdes barn opptil 8 år. Større barn henvises til ballplass bak rekkegarasjene/lekeplassen.**

3. BYGNINGER OG ANSVAR

3.1 VEDLIKEHOLD

Det vises i denne forbindelse til husleiekontrakten som beskriver andelseiers ansvar for indre vedlikehold av leiligheten.

3.2 FASADEENDRINGER

Før en eventuell montering av solavskjerming, parabolantenne eller annen fasadeendring gjøres, skal det innhentes godkjenning fra styret. Dette gjelder både på egen balkong,



veggflater eller andre deler av borettslagets eiendom. På grunn av rotteplager må plattinger foran leiligheter på bakkeplan bestå av steinheller e.l. og ikke treplatter.

3.3 *VERANDAVEDLIKEHOLD*

Andelseiere er selv ansvarlig for å fjerne snø og is på balkongene slik at skader unngås. Lov, søppel o.l. må også fjernes og avløp må holdes rent og åpent. Sengetøy kan på hverdager luftes i soveromsvinduer mens risting og lufting av tepper o.l. må foregå inne på egen balkong. Balkonger kan brukes til tørking av tøy dersom dette ikke er synlig utenfra.

3.4 *BRANN*

I henhold til brannforskriftene skal det minimum være en brannvarsler pr. leilighet som skal følge leiligheten ved skifte av eier. Andelseier plikter å påse at brannvarsler er i funksjon. Det er godkjente brannslanger i 1. og 3. etasje i alle oppganger.

På balkongen kan **kun elektrisk grill** brukes. Grilling på plenen må gjøres i trygg avstand fra boligblokkene.

Oppskyting av raketter på nyttårsaften er **FORBUDT** inne på Løken II sitt boområde. Løken II vil også anmode beboerne til ikke å bruke Tulipanvn for oppskyting av nyttårsraketter. Egnest plass er på gangvei ned mot Rimi/"hundejordet", eller etter brannvesenets instruksjoner. Dette for å senke faren for brann og andre uhell og for å få samlet søpla etter raketene mest mulig. Brannvesenet krever skriftlig søknad og tillatelse fra politiet dersom raketter skal skytes opp på andre dager enn nyttårsaften.

3.5 *FREMLEIE*

Fremleie skal på forhånd, og før fremleietaker flytter inn, godkjennes av styret. Andelseier er ansvarlig ovenfor borettslaget for eventuelle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere blir påført av hans fremleietaker. Forøvrig vises det til borettslagsloven.

3.6 *BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER*

Større innvendige endringer som fjerning av vegger, boder, ombygging av bad o.l. skal godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Det skal benyttes dørblad med spalter for å sikre at ventilasjonssystemet fungerer optimalt.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter i luftkanalen på kjøkkenet. I borettslaget er det kun tillatt å installere vifter med kullfilter.

Oppussing og andre omfattende endringer i våtrom, badrom, skal utføres etter gjeldende våtromsnorm. Tetting(membran) av våtromsflater skal utføres av godkjente fagfolk med garantibevis.

Endringer i det elektriske anlegget skal kun utføres av autoriserte fagfolk.

3.7 *SKILTING*

Beboerne skal merke leilighetsdør, postkasse og ringepanel (begge inngangsdører) med navneskilt. NB. Ikke bruk tusj eller klistrelapper – bestill skilt hos låsesmed eller nøkkelbutikker på Triaden, Metro o.l.

4. **BOMILJØ OG TRIVSEL**

4.1 **RO I BORETTSLAGET**

Andelseierne må sørge for å benytte leiligheten og fellesarealene på en slik måte at det ikke er til sjananse for andre beboere. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00.



Oppussingsarbeid og andre aktiviteter som medfører støy og sjenanse for andre beboere, skal i utgangspunktet ikke foregå etter: **kl. 20.00 på hverdager, klokken 18.00 lørdag og hele søndag og helligdag**. Andelseiere som blir forstyrret skal selv ta opp forholdet med den som er årsaken til sjenansen, og sørge for å komme til felles forståelse av situasjonen.

Instrumenter er tillatt i tidsrommet fra kl. 12.00 – 20.00. (max 2 timer) på hverdager.

Ikke tillatt på søndager og helligdager.

Ved støy/ husbråk som er til sjenanse på nattetider, skal man, etter selv å ha prøvd å ta opp forholdet, tilkalle politiet, hvis man mener forholdet er av en slik alvorlighetsgrad. Ved gjentatte situasjoner med støy/ husbråk, kan andelseier tilskrive styret om forholdet, med kopi til orientering til den husstanden som forårsaker støy.

4.2 *DYREHOLD*

Styret gir generell tillatelse til å ha hund i borettslaget. Det er ikke tillatt å ha ute-katt. Andelseieren må sørge for at hund/ evt. annet dyr ikke er til sjenanse for andre andelseiere. Det er båndtvang for hund hele året innenfor borettslagets område. Andelseier skal fjerne hundeeskremer umiddelbart. De som ikke følger dette kan tiltales av enhver beboer. Ved gjentatte situasjoner hvor dette ikke følges, kan andelseier tilskrive styret om forholdet, med kopi til hundeeier.

Mating av fugler på veranda eller i borettslagets område skal ikke forekomme, da dette kan medføre tiltrekning av rotter, mus etc.

4.3 *AVFALL*

Beboerne skal sortere avfallet i tråd med Lørenskog kommunes retningslinjer for avfallssortering. Det er utarbeidet en egen folder som er veiledende i forhold til hvordan ulikt avfall skal håndteres. Det er 4 avfallsstasjoner på borettslagets område, som kun skal benyttes av andelseierne. Dette er containere for restavfall og papir. Alt annet skal spesial-sorteres i tråd med folderen. Det skal ikke plasseres avfall på utsiden av containerne.

I begynnelsen av januar vil det informeres om plass for oppsamling av juletrær.

4.4 *PARKERING*

Alle beboere plikter å sette seg inn i og etterfølge reglement for parkering. Til hver leilighet følger det med en biloppstillingsplass/ garasje. Det er mulig å leie ekstra plass etter søknad til styret Løken II. Det finnes gjesteparkering på parkeringsplassen. Uregistrerte biler som ikke er i kjørbar stand, vil bli bedt om å fjerne bilen/ vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på eiers regning.

5. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Som husordensregler gjelder de nedfelt reglene godkjent på generalforsamling, samt oppslag som blir hengt opp på oppslagstavlene eller delt ut i postkassene.

Alle andelseiere/beboere har plikt til å sette seg inn i husordensreglene, og har ansvar for at disse følges. Andelseiere er selv ansvarlig for å ta opp forhold som er i strid med husordensreglene direkte med den som utfører forholdet. Dersom forholdet ikke bedrer seg, kan forholdet skriftlig legges frem for styret. Styret vil behandle saken.

Gjenstander som blir etterlatt i fellesareal over tid, kan bli kastet uten forhåndsvarsel. Særskilt graverende forhold kan medføre utkastelse. Forholdet behandles i tråd med lov om borettslag og vedtektene for Løken 2.

Sist endret 02.06.2014 / Styret Løken II Borettslag