



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 248 125  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: LØKEN FELLES SAMEIE  
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: 25.04.2023

### 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, 06.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 491 476	3 503 746
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 491 476</b>	<b>3 503 746</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	178 283
Annen driftskostnad	2,3,4	806 227	1 467 411
<b>Sum kostnader</b>		<b>965 967</b>	<b>1 645 694</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 525 509</b>	<b>1 858 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33	4 176
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		697 551	527 049
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-697 518</b>	<b>-522 873</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 827 991</b>	<b>1 335 179</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 827 991</b>	<b>1 335 179</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 827 991	1 335 179
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 827 991</b>	<b>1 335 179</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 112 961	9 112 961
Sum varige driftsmidler		9 112 961	9 112 961
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 112 961	9 112 961
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		175 504	
Andre fordringer		40 851	48 206
Sum fordringer		216 355	48 206
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 405 023	2 528 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 405 023	2 528 963
Sum omløpsmidler		2 621 378	2 577 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 734 339</b>	<b>11 690 130</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 282 639	15 110 630
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 282 639</b>	<b>-15 110 630</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 282 639</b>	<b>-15 110 630</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 778 522	26 439 047
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 778 522</b>	<b>26 439 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 570	40 758
Annen kortsiktig gjeld		236 887	320 955
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>238 457</b>	<b>361 713</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 016 979</b>	<b>26 800 760</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 734 339</b>	<b>11 690 130</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 553378

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 248 125  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: LØKEN FELLES SAMEIE  
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: 25.04.2023

**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, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 990 248 125  
LØKEN FELLES SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 491 476	3 503 746
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 491 476</b>	<b>3 503 746</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	178 283
Annen driftskostnad	2, 3, 4	806 227	1 467 411
<b>Sum kostnader</b>		<b>965 967</b>	<b>1 645 694</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 525 509</b>	<b>1 858 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33	4 176
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		697 551	527 049
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-697 518</b>	<b>-522 873</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>1 827 991</b>	<b>1 335 179</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 827 991</b>	<b>1 335 179</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 827 991	1 335 179
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 827 991</b>	<b>1 335 179</b>



Organisasjonsnr: 990 248 125  
LØKEN FELLES SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 112 961	9 112 961
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 112 961	9 112 961
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		175 504	
Andre fordringer		40 851	48 206
Sum fordringer		216 355	48 206
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 405 023	2 528 963
Sum omløpsmidler		2 621 378	2 577 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 734 339</b>	<b>11 690 130</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	13 282 639	15 110 630
Sum opptjent egenkapital	-13 282 639	-15 110 630
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-13 282 639</b>	<b>-15 110 630</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 778 522	26 439 047
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>24 778 522</b>	<b>26 439 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 570	40 758
Annen kortsiktig gjeld	236 887	320 955
Sum kortsiktig gjeld	238 457	361 713
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 016 979</b>	<b>26 800 760</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 734 339</b>	<b>11 690 130</b>



Organisasjonsnr: 990 248 125  
LØKEN FELLES SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
		13088.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	19740.00	21585.00
Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
		276.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets



140000.00 143334.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	159740.00	178283.00

## 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 ÅRSMØTE**

Ordinært årsmøte i Løken Felles Sameie avholdes 25.04.2023 kl 18.00  
Sted: Tulipanveien 28

### **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, 05.04.2022

Styret for Løken Felles Sameie



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT  
ÅRSMØTE 25.04.2023**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

**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 140.000 som fordeles internt i styret.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A. Ingen innkomne forslag

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A. Valg av styreleder for 1 år

B. Valg av 2 styremedlemmer for 1 år



## 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](mailto: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 - Fornying 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 nødlis 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
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 491 476	3 503 746	3 485 920	3 680 560
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 491 476</b>	<b>3 503 746</b>	<b>3 485 920</b>	<b>3 680 560</b>
<b>Kostnader</b>					
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>965 967</b>	<b>1 645 694</b>	<b>862 307</b>	<b>1 021 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>2 525 509</b>	<b>1 858 052</b>	<b>2 623 613</b>	<b>2 659 560</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		33	4 176	0	0
Finanskostnad		697 551	527 049	562 854	1 161 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-697 518</b>	<b>-522 873</b>	<b>-562 854</b>	<b>-1 161 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 827 991</b>	<b>1 335 179</b>	<b>2 060 759</b>	<b>1 498 560</b>
Overført til annen egenkapital	8	1 827 991	1 335 179	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 827 991</b>	<b>1 335 179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Løken Felles Sameie



## Balanse 31.12.2022

Løken Felles Sameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7	9 112 961	9 112 961
Sum varige driftsmidler		9 112 961	9 112 961
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		9 112 961	9 112 961
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
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
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 734 339</b>	<b>11 690 130</b>

Balanserapport 2022 for Løken Felles Sameie



## Balanse 31.12.2022

Løken Felles Sameie  
Alle beløp i NOK

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

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
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 491 476</b>	<b>3 503 746</b>	<b>3 485 920</b>	<b>3 680 560</b>

## 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
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>159 740</b>	<b>178 283</b>	<b>164 740</b>	<b>160 000</b>

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
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>32 906</b>	<b>32 102</b>	<b>48 467</b>	<b>40 000</b>

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
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>211 602</b>	<b>966 075</b>	<b>70 000</b>	<b>215 000</b>

## 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
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>332 517</b>	<b>274 823</b>	<b>280 000</b>	<b>295 000</b>



## 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
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>21 224</b>	<b>23 289</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
Generalforsamling	0	783	1 500	1 500
Lisenser/software	1 024	7 300	300	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>1 024</b>	<b>8 083</b>	<b>1 800</b>	<b>1 500</b>
Gave, ikke	515	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 913	1 255	1 200	1 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>7 428</b>	<b>1 255</b>	<b>1 200</b>	<b>1 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>29 676</b>	<b>32 627</b>	<b>38 000</b>	<b>37 500</b>

## 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
<b>Opptjent egenkapital</b>		
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
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-13 282 639</b>	<b>-15 110 630</b>

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
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>236 887</b>	<b>320 955</b>

## Note 11 Arbeidskapital

	2022	2021
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>2 215 455</b>	<b>1 728 504</b>
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
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>2 382 921</b>	<b>2 215 455</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 621 378	2 577 169
- Kortsiktig gjeld	238 457	361 713
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>2 382 921</b>	<b>2 215 455</b>



## Resultatregnskap 2022

Løken Felles Sameie

Alle beløp i NOK

**Felles**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	262 996	293 746	250 000	268 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>262 996</b>	<b>293 746</b>	<b>250 000</b>	<b>268 000</b>
<b>Kostnader</b>					
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>262 360</b>	<b>297 232</b>	<b>249 407</b>	<b>268 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>636</b>	<b>-3 486</b>	<b>593</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		33	4 176	0	0
Finanskostnad		669	690	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>-636</b>	<b>3 486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>593</b>	<b>0</b>

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
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>262 996</b>	<b>293 746</b>	<b>250 000</b>	<b>268 000</b>

## 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
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>159 740</b>	<b>178 283</b>	<b>164 740</b>	<b>160 000</b>

## Note 3 Konsulenttenester

	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
<b>Sum konsulenttenester</b>	<b>32 906</b>	<b>32 102</b>	<b>48 467</b>	<b>40 000</b>



## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Utvendig anlegg	34 608	0	0	35 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>34 608</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 000</b>

## 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
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>23 892</b>	<b>79 859</b>	<b>23 000</b>	<b>20 000</b>

## 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
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>2 420</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
Generalforsamling	0	783	1 500	1 500
Lisenser/software	901	7 300	0	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>901</b>	<b>8 083</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
Gave, ikke	515	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 913	1 255	1 200	1 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>7 428</b>	<b>1 255</b>	<b>1 200</b>	<b>1 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>10 750</b>	<b>9 338</b>	<b>12 700</b>	<b>12 500</b>



## Resultatregnskap 2022

Løken Felles Sameie

Alle beløp i NOK

**Garasjehus**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 209 400	1 207 200	1 230 000	1 337 520
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 209 400</b>	<b>1 207 200</b>	<b>1 230 000</b>	<b>1 337 520</b>
<b>Kostnader</b>					
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>383 482</b>	<b>538 878</b>	<b>190 600</b>	<b>373 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>825 918</b>	<b>668 322</b>	<b>1 039 400</b>	<b>964 520</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finanskostnad		145 986	92 030	100 855	615 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-145 986</b>	<b>-92 030</b>	<b>-100 855</b>	<b>-615 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>679 932</b>	<b>576 292</b>	<b>938 545</b>	<b>349 520</b>
Overført til annen egenkapital		679 932	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>679 932</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 209 400</b>	<b>1 207 200</b>	<b>1 230 000</b>	<b>1 337 520</b>

## 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
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>143 520</b>	<b>382 471</b>	<b>30 000</b>	<b>170 000</b>

## 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
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>91 374</b>	<b>53 618</b>	<b>50 000</b>	<b>85 000</b>



## Note 4 Andre driftskostnader

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



## Resultatregnskap 2022

Løken Felles Sameie  
Alle beløp i NOK  
**Rekkegarasje**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	666 480	648 000	673 920	743 040
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>666 480</b>	<b>648 000</b>	<b>673 920</b>	<b>743 040</b>
<b>Kostnader</b>					
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>153 598</b>	<b>272 413</b>	<b>105 300</b>	<b>130 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>512 882</b>	<b>375 587</b>	<b>568 620</b>	<b>613 040</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finanskostnad		201 944	167 987	177 912	333 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-201 944</b>	<b>-167 987</b>	<b>-177 912</b>	<b>-333 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>310 938</b>	<b>207 600</b>	<b>390 708</b>	<b>280 040</b>
Overført til annen egenkapital		310 938	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>310 938</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>666 480</b>	<b>648 000</b>	<b>673 920</b>	<b>743 040</b>

## 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
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>14 540</b>	<b>173 259</b>	<b>20 000</b>	<b>10 000</b>

## Note 3 Driftskostnader

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



## Resultatregnskap 2022

Løken Felles Sameie  
Alle beløp i NOK

### Parkeringsplass

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 352 600	1 354 800	1 332 000	1 332 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 352 600</b>	<b>1 354 800</b>	<b>1 332 000</b>	<b>1 332 000</b>
<b>Kostnader</b>					
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>166 527</b>	<b>537 171</b>	<b>317 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>1 186 073</b>	<b>817 629</b>	<b>1 015 000</b>	<b>1 082 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finanskostnad		348 952	266 342	284 087	213 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-348 952</b>	<b>-266 342</b>	<b>-284 087</b>	<b>-213 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>837 121</b>	<b>551 287</b>	<b>730 913</b>	<b>869 000</b>
Overført til annen egenkapital		837 121	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>837 121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 352 600</b>	<b>1 354 800</b>	<b>1 332 000</b>	<b>1 332 000</b>

## 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
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>18 933</b>	<b>410 345</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

## 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
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>126 857</b>	<b>84 564</b>	<b>167 000</b>	<b>120 000</b>

## Note 4 Andre driftskostnader


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




### 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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.



## VEDTEKTER

### FOR

#### LØKEN FELLES

(org. nr. 990 248 125)

Sist endret 27. februar 2018 på ekstraordinært årsmøte.

#### 1. Innledende bestemmelse

##### 1-1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Løken Felles.

Sameiet er et tingsrettslig sameie opprettet i forbindelse med utbygging av de tre borettslagene Løken I, Løken II og Løken III, på gnr. 100 bnr. 239, 240 og 242.

Formålet med etableringen av sameiet er å forvalte og administrere drift og vedlikehold av parkeringsareal og vaktmestertjenester.

De tre borettslagene forvalter eierskapet i fellesskap og etter en nærmere eierbrøk beskrevet i punkt 1-3.

##### 1-2 Eiendommer

Sameiet er hjemmelshaver til og forvalter av eiendommene med følgende gårds- og bruksnummer:

100/238 Parkeringshus

100/237 Uteparkering, asfaltert område

100/303 Uteparkering, asfaltert område

100/302 Friareal ved garasjerekke

100/301 Garasjerekker

##### 1-3 Eierbrøk

Arealene nevnt i punkt 1-2 er eid av borettslagene Løken I – III etter følgende eierbrøk:

Borettslag	Opprinnelig brøk	% vis fordeling
Løken I	160	30
Løken II	228	43
Løken III	143	27
Sum/nevner	531	100

Ved en eventuell utbygging av parkeringsareal har Løken Felles en målsetting om at fordelingen av plasser på de enkelte parkeringsareal skal gjenspeile denne eierbrøken.



## 2. Parkeringsplasser

### 2-1 Det enkelte borettslags råderett

Det enkelte borettslag disponerer et antall plasser i henhold til ovenfor nevnte brøk.

Det enkelte borettslag forvalter parkeringsplassene overfor egne beboere. Det inngås leieavtale mellom bruker og borettslaget. Det benyttes standardiserte kontrakter utarbeidet av Løken Felles. Styret i det enkelte borettslag plikter til enhver tid å holde oversiktlig og oppdaterte lister over hvem som er leietakere til borettslagets plasser i sameiet.

Kun hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Leide plasser utover dette går tilbake til borettslaget ved salg eller annen overdragelse av leiligheten, og kan leies ut på nytt til øvrige beboere i borettslaget.

I tillegg hovedplassene disponerer styret i det enkelte borettslag noen tilleggplasser til utleie blant beboerne som plass nr. 2. Leieplassene fordeles mellom borettslagene etter eierbrøken i punkt 1-3.

Styret i det enkelte borettslag fordeler leieplassene med prioritet etter søknadsdato. Styret fører en venteliste. Plassene kan ikke leies ut til leietakere som ikke bor i Løken I – III.

Et borettslag med ledige plasser kan leie ut sine plasser til de andre to borettslagene. Leieprisen skal være selvkost.-

### 2-2 Den enkelte beboers råderett over parkeringsplassen

Alle leiligheter har en parkeringsplass som er fast knyttet til leiligheten. Plassen er enten i parkeringshus, på uteplass med eller uten motorvarmer eller i rekkegarasje. Denne plassen kalles «hovedplass».

Unntatt er kommunale leiligheter som har fått tildelt et begrenset antall plasser. Disse plassene disponeres via boligkontoret i kommunen.

Den enkelte beboer kan ikke selge hovedplassen separat. Hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Andelseiere som kun har en hovedplass, og ikke disponerer bil, kan leie ut sin plass med samtykke fra styret i det enkelte borettslag. Plassen kan bare leies ut til beboere i Løken I-III.

Beboere som har behov for parkeringsplass i tillegg til hovedplassen kan søke styret i sitt borettslag om leie av plass nr. 2. Den enkelte beboer kan ikke selge eller leie ut sin rett til parkering på plass nr. 2. Dersom man ikke lenger har behov for plass nr. 2, skal leiekontrakten sies opp, og plassen tilbakeføres til styret i det enkelte borettslag, som besørger ny utleie.

### 2-3 Den enkelte beboers rett til å bytte plass:

To beboere kan bytte hovedplass. Et bytte søkes til styret i det respektive borettslag som må godkjenne dette. Et bytte må være frivillig for begge parter. Et bytte av hovedplass kan kun skje internt mellom plasser et borettslag allerede disponerer. Styret i borettslaget skal oppdatere liste over hovedplasser etter et slikt bytte.

### 2-4 Innskudd

Tidligere ble det betalt inn innskudd på parkeringsplassene. Det enkelte borettslag kan innløse det opprinnelige innskuddet mot fremvisning av kvittering/kontrakt. I dag betales ikke innskudd ved eiendomsovergang eller inngåelse av nye kontrakter. Andelseierne leier hovedplass enten de har betalt engangsvederlag/innskudd eller ikke.

Innskuddet innløses etter følgende satser:



- Kr. 2500,- for uteplass uten motorvarmer
- Kr. 3600,- for uteplass med motorvarmer og garasjetak
- Kr. 5000,- for plass i garasjehus
- Kr. 7500,- for rekkegarasje.

De som opprinnelig har betalt «innskudd» for to plasser, kan disponere begge plasser til leiligheten selges. Ved salg innløses begge plasser, som beskrevet over. Hovedplassen følger andelen, mens plass nr. 2 tilbakeføres til borettslaget for ny utleie.

### **3. Kostnadsdekning og heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte borettslag i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte leietaker til parkeringsplass skal betale en leie som dekker sameiets kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegg og andre fellesanlegg, samt til oppbygning av et vedlikeholdsfond. Leien fastsettes årlig av Løken Felles Sameie, og alle kostnader skal utjevnes på brukerne av det enkelte parkeringsareal etter type plass.

Borettslaget faktureres et samlebeløp av Løken Felles Sameie tilsvarende borettslagets eierbrøk i sameiet. Dette vil si det antall og den type plasser borettslaget disponerer (også ledige plasser), fakturert etter de til enhver tid gjeldende satser bestemt i Løken Felles Sameie. Fakturering skjer månedlig.

Det er det enkelte borettslags ansvar å foreta innkreving av leien for «sine» parkeringsplasser av beboerne. Dette gjøres via innbetaling av felleskostnader i det enkelte borettslag.-

Kostnader til gjesteparkeringsplasser dekkes av det enkelte borettslag etter fordelingsbrøken beskrevet i punkt 1-3.

Det er opprettet et øremerket vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold i henhold til vedtak på årsmøtet i 2015. Styret i sameiet har fullmakt til å kunne benytte vedlikeholdsfondet til større vedlikeholdsprosjekter. Disponeringen av avdelingsresultat for avdeling 1(garasje/parkering) vedtas på årsmøtet.

### **4. Låneopptak**

Tidligere prosjekter i sameiet har blitt finansiert gjennom låneopptak i de enkelte borettslags navn, og med pant i borettslagenes eiendommer. Lånene løper til de er nedbetalt, men sameiet refunderer borettslagene deres utgifter til lånene, både for renter og avdrag. Det enkelte borettslag skal derfor ikke lide noe tap som følge av ordningen.

Nye låneopptak til vedlikehold av, eller nye prosjekter på, sameiets anlegg og eiendommer skal opptas av sameiet som sådan, med pant i sameiets eiendommer. Kostnadene til eventuelle fremtidige lån dekkes gjennom parkeringsleien, slik beskrevet i punkt 3.

### **5. Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av parkeringsområder og anlegg.

### **6. Drift og vedlikehold**

Styret i Løken Felles er ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendommer og anlegg.

Enkelt arbeid kan utføres på dugnad, som for eks. beising, maling, snørydding på tak, rydding av søppel osv. Alle beboere oppfordres til å delta for å holde kostnadene nede.



Den enkelte bruker skal behandle sameiets eiendom og anlegg slik at det ikke oppstår unødvendig skade eller slitasje. Den enkelte bruker skal melde fra til sameiet dersom skade eller slitasje observeres.

## **7. Vaktmestertjenester**

Med vaktmestertjenester menes oppgaver som utføres i henhold til vaktmesters arbeidsinstruks, samt innleide fellestjenester i henhold til inngåtte kontrakter.

Vaktmestertjenestene fordeles mellom Løken I-III og Løken felles. Antall timer fordeles i henhold til eierbrøk. Lønn og utgifter til fellestjenester fordeles i henhold til eierbrøk og utbetales av Løken felles.

## **8. Felles innkjøp**

Når det vurderes hensiktsmessig og alle styrene samtykker, kan det gjøres felles innkjøp på vegne av alle tre lag, som ikke har sammenheng med driften av parkeringsanleggene. Dette kan gjelde tjenester som for eksempel kabel-tv, bredbånd, telefoni osv.

Kostnaden kan da fordeles via Løken Felles etter en forholdsmessig brøk mellom borettslagene. Løken Felles skal som sådan ikke påføres kostnader ved et slikt felles innkjøp. Alle kostnader skal fordeles på borettslagene.

## **9. Styret**

### **9-1 Sammensetning av styret og valg til styret**

Styret i Løken Felles skal bestå av en representant fra styret i hvert av borettslagene Løken I-III, til sammen 3 personer. Disse velges av styrene i de respektive borettslag. Det velges i tillegg personlige varamedlemmer. Det anbefales at styreleder i de respektive borettslag velges som styremedlem i Løken Felles, men det er ikke noe krav.

Styre- og varamedlemmene velges for en perioden av 1 år.

Styret i Løken Felles velger selv sin leder som rullerer årlig mellom borettslagene.

### **9-2 Styrets arbeid**

Både styremedlemmer og varamedlemmer har møterett på styremøtene. Styret er beslutningsdyktig når minst to av styrets tre medlemmer er tilstede.

Styret i Løken felles står bare ansvarlig overfor borettslagene Løken I, II og III.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er ansvarlig for at det utarbeides budsjettforslag for virksomheten til Løken Felles.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Det skal føres protokoll fra styrets møter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Utskrift av protokoll sendes borettslagenes styrer og forretningsfører.

### **9-3 Representasjon**

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.



## **10 Forretningsfører**

Styret kan engasjere forretningsfører.

Forretningsfører utarbeider eget regnskap for Løken Felles. Revisjon skjer ved forretningsførers faste revisor.

## **11 Årsmøte**

### **11-1 Myndighet**

Årsmøte er sameiets øverste myndighet.

### **11-2 Møterett og fullmakt**

På årsmøte møter alle fem styremedlemmer i hvert av styrene i Løken I, II og III, til sammen maksimalt 15 stykker.

Et styremedlem i borettslagene Løken I, II eller III kan møte ved et varamedlem til styret.

### **11-3 Stemmerett**

Alle styremedlemmer i borettslagene i Løken I, II og III har talerett, forslagsrett og stemmerett med én stemme hver, på årsmøtet i Løken Felles.

### **11-5 Ordinært og ekstraordinært årsmøte**

Ordinært årsmøtet skal avholdes innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når ett borettslag krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **11-6 Innkalling**

Årsmøtet innkalles av styret med minimum 8 og høyst 30 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøtet kan kalles inn med kortere varsel, men likevel ikke mindre enn 3 dager.

Innkallingen skal være skriftlig, og bestemt angi de saker som skal behandles. Krever vedtaket 2/3 flertall på årsmøtet skal hovedinnholdet i vedtaket vær angitt i innkallingen.

### **11-7 Saker til behandling på årsmøtet**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal følgende saker behandles på det ordinære årsmøtet:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskapet for foregående regnskapsår
- Evt. styrehonorar
- Valg

### **11-8 Vedtak og flertallskrav og på årsmøtet**

Foruten saker som nevnt i punkt 11-7 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



Et flertall kan gjøre vedtak om styring og utnyttelse i samsvar med det sameietingen er beregnet brukt til eller egnet til bruk som. Et vedtak må ikke stride mot loven eller gå ut på urimelige kostnader eller på gjøre sameietingen om til noe annet, se lov om sameie 18.06.1965 nr. 6 § 4.

Vedtektene kan bare endres av årsmøtet med 2/3 flertall.

Det kreves enighet på årsmøtet for vedtak om:

1. Kjøp og salg av fast eiendom, og andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning. Dette gjelder ikke mindre saker av bagatellmessig betydning, som for eks. en mindre og enkel tilpasning av eiendommenes grenser.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

### **11-9 Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### **12 Forholdet mellom Løken Felles og borettslagene Løken I, II og III**

Styremedlemmene i Løken Felles og i borettslagene er personlig valgt, og står fritt i sin avstemning på styremøte og i årsmøte.

Saker som innebærer forpliktelser for borettslagene som ville krevet vedtak med 2/3 flertall på generalforsamlingen etter borettslagslovens § 8-9, skal behandles på borettslagenes generalforsamling, før avstemning i saken i Løken Felles. Dette gjelder både styrevedtak og vedtak på årsmøte. Hensikten er å gi styremedlemmene mulighet til å få beboernes syn på vedtaket før avstemning. Styremedlemmene står allikevel fritt i sin avstemning, og skal stemme basert på de opplysninger som fremkommer i saksfremstilling, og behandlingen av saken i styret eller på årsmøtet.

Styret i Løken Felles må sørge for at borettslagene får tilstrekkelig tid til å avholde generalforsamling fra innkallingen er sendt ut til årsmøtet skal avholdes.

### **13. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

#### **13-1 Ugildhet**

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller hans eller hennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller sine nærstående eller om ansvar for seg selv eller sine nærstående i forhold til sameiet.

#### **13-2 Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere, beboere eller andre en urimelig fordel til skade for andre sameiere eller beboere.

### **14. Forholdet til lov om sameige**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om sameier av 18.juni 1965 nr. 6.



## Løken Felles

### Ordensregler for parkeringsareal

#### 1. Skilting

Styret i Løken felles besørger tilstrekkelig skilting med oversikt over parkeringsarealer, gjesteplasser o.l. All parkering skal være markert på skiltene. Parkering utenfor disse områdene blir bøtelagt.

Løken Felles kan engasjere et selskap for oppfølging av parkeringsforskriftene og bøtelegging. Parkeringsbestemmelsene på Løken håndheves for øvrig etter privatretslige regler.

Merk at borettslagene har noe forskjellige bomsystemer eller ikke bom(dette er merket spesielt).

#### 2. Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene er for besøkende og kan disponeres i max 3 dager, uansett hvilke gjesteparkeringsfelt som blir benyttet.

Hvis man har behov for parkering over en lengre periode, må andelseier søke styret i eget borettslag om dispensasjon.

Brukere med bostedsadresse på Løken skal ikke disponere gjesteparkeringsplassene, og vil ved overtredelse bli bøtelagt. Ved gjentakelser vil bilen bli fjernet på eiers bekostning.

#### 3. Handicap-plasser

Løken I og II har egne HC-plasser

Kun de som har gyldig HC-kort utstedt av kommunen, kan få innvilget plass.

#### 4. Beboernes ansvar

Alle beboere har plikt til å sette seg inn i parkeringsreglene og informere sine besøkende om parkeringsbestemmelsene.

#### 5. Behov for dispensasjon ved flytting o.l.

Ta kontakt med eget styre for å få egne parkeringskort ved behov for dispensasjon fra ordensreglene eller vedtektene.

#### 6. Bilvrak o.l.

Dersom beboer hensetter kjøretøy som ikke er registrert med skilter eller er bilvrak, vil beboer bli bedt om å fjerne kjøretøyet/vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på beboers regning.

#### 7. Flytting av biler og kjøretøy ved snørydding og, feiing og annet vedlikehold av aktuelle parkeringsanlegg

Snørydding, feiing og annet arbeid som forutsetter at kjøretøy må fjernes fra parkeringsplassen varsles med en rimelig frist til å flytte kjøretøyet. Eier plikter å flytte kjøretøyet til angitt parkeringsområde. Dersom kjøretøyet ikke fjernes innen fristen blir



eieren bøtelagt og kjøretøyet tauet bort for eiers regning og risiko.

Dersom eier er utilgjengelig over en lengre periode, så plikter eier å sørge for at noen kan flytte kjøretøyet for ham/henne.

## 8. **Bruk av parkeringsplass**

Det er kun tillatt å parkere kjøretøy på plassen.

Søppel eller løse gjenstander som bildekk etc. kan ikke etterlates på plassen. Gjenstander fjernes uten varsel.

Kjøretøy som er større enn oppmerket parkeringsplass, kan ikke parkeres på plassen. Slik parkering er til hinder for brukere av andre plasser. Kjøretøy som er større enn oppmerket plass, kan taues bort for eiers regning og risiko.

## 9. **Store plasser**

Det er avsatt noen plasser til større kjøretøy. Disse plassene fordeles ved søknad til styret i eget borettslag. Prioritering skjer etter søknadsdato.

## 10. **Strøm**

Det er montert undermålere for strøm til hver garasje, og disse blir kontrollert med jevne mellomrom. Alle som har et forbruk over gjennomsnittet vil bli belastet for dette.

## 11. **Motorvarmeledninger.**

Det er ikke tillatt å etterlate ledning til motorvarmer i kontakt når den ikke er i bruk. Løse ledninger som ikke står i kjøretøy blir fjernet uten varsel. Ved lengre tids strømbruk, dvs. mer enn 24 timer uten at kjøretøyet benyttes kan styret koble fra strømkilden.

## 12. **El-bil/hybrid-bil**

Hver enkelt beboer som ønsker el-bil ladeanlegg tar kontakt med Ohmia Charging for å bestille dette. Pris for tjenesten fås fra leverandøren. Det er kun tillatt å lade kjøretøyet tilkoblet Ohmias ladeanlegg.