



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 763 664  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### 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, 30.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		775 872	746 916
<b>Sum inntekter</b>		<b>775 872</b>	<b>746 916</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		853 758	902 124
<b>Sum kostnader</b>		<b>890 271</b>	<b>938 636</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-114 399</b>	<b>-191 720</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 833	5 603
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 833</b>	<b>5 603</b>
Annen finanskostnad		20 035	11 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 035</b>	<b>11 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 202</b>	<b>-6 119</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-128 600</b>	<b>-197 839</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-128 600</b>	<b>-197 839</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-128 600</b>	<b>-197 839</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-128 600</b>	<b>-197 839</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-128 600	-197 839
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-128 600</b>	<b>-197 839</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		1 636 209	1 636 209
Sum varige driftsmidler		1 636 209	1 636 209
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		18 316	
Sum finansielle anleggsmidler		18 316	0
Sum anleggsmidler		1 654 526	1 636 209
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		46 194	250 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 194	250 172
Sum omløpsmidler		46 194	250 172
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 700 720</b>	<b>1 886 381</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		876 380	1 004 980
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>876 380</b>	<b>1 004 980</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>878 080</b>	<b>1 006 680</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		598 838	633 658
Øvrig langsiktig gjeld		124 525	106 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>723 363</b>	<b>739 958</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>723 363</b>	<b>739 958</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 340	23 008
Leverandørgjeld		60 310	116 735
Annen kortsiktig gjeld		15 626	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 277</b>	<b>139 743</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>822 640</b>	<b>879 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 700 720</b>	<b>1 886 381</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383054

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 763 664  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 948 763 664  
LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		775 872	746 916
<b>Sum inntekter</b>		<b>775 872</b>	<b>746 916</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		853 758	902 124
<b>Sum kostnader</b>		<b>890 271</b>	<b>938 636</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-114 399</b>	<b>-191 720</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 833	5 603
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 833</b>	<b>5 603</b>
Annen finanskostnad		20 035	11 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 035</b>	<b>11 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 202</b>	<b>-6 119</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-128 600</b>	<b>-197 839</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-128 600</b>	<b>-197 839</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-128 600</b>	<b>-197 839</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-128 600</b>	<b>-197 839</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-128 600	-197 839
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-128 600</b>	<b>-197 839</b>



Organisasjonsnr: 948 763 664  
LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 636 209	1 636 209
Sum varige driftsmidler		1 636 209	1 636 209

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		18 316	
Sum finansielle anleggsmidler		18 316	0

Sum anleggsmidler		1 654 526	1 636 209
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		46 194	250 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 194	250 172
Sum omløpsmidler		46 194	250 172

<b>SUM EIENDELER</b>		1 700 720	1 886 381
----------------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		876 380	1 004 980



Sum opptjent egenkapital	876 380	1 004 980
Sum egenkapital	878 080	1 006 680
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	598 838	633 658
Øvrig langsiktig gjeld	124 525	106 300
Sum annen langsiktig gjeld	723 363	739 958
Sum langsiktig gjeld	723 363	739 958
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 340	23 008
Leverandørgjeld	60 310	116 735
Annen kortsiktig gjeld	15 626	
Sum kortsiktig gjeld	99 277	139 743
Sum gjeld	822 640	879 701
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 700 720</b>	<b>1 886 381</b>



Organisasjonsnr: 948 763 664  
LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Løkkegaten 4 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 20. april 2023

Selskapsnummer: 3514





## Velkommen til årsmøte i Løkkegaten 4 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. april kl. 13:00 og lukker 20. april kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3514>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Påkrevde vedlikeholde. Oppgradering av VVS og bad
7. Flere parkeringsplasser
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Løkkegaten 4 Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Inger Heidi Skrøder og Ole Martin Andersen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets negative resultat føres mot egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 3514 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 32 000,-

Sak 6

## Påkrevde vedlikeholde. Oppgradering av VVS og bad

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har nå over lengre tid i samarbeid med OBOS prosjekt AS jobbet med å finne beste og billigste løsning for oppgradering av vårt VVS anlegg. VVS rørene i vårt borettslag er dessverre over levealder og må skiftes., samt at vi har flere pågående lekkasjer fra bad. For å skifte ut vann og avløp, så må vi gjennom samtlige bad og dette utløser brannkrav gjennom etasje skiller, samt at membraner på bad blir brutt.

Derfor har styret i samråd med OBOS prosjekt innhentet priser for full utskiftning.. Videre ble det vurdert at økningen i fellesutgiftene ville bli ganske store. Tilbudsrunder ble



derfor annullert og ny tilbudsrunde sendt ut på nytt til fire entreprenører for å få inn nye priser. Tilbudene er nå kontrollert og evaluert, og ny sammenstilling er oversendt og gjennomgått med styret.

Ved et låne opptak på kr 10 000 000,- til 5 % rente over 30 år vil det gi antatt følgende økning pr måned ut fra bolig størrelse:

28 kvm: ca kr 1800,- pr mnd

51 kvm: ca kr 3300,- pr mnd

58 kvm: ca kr 3800,- pr mnd

Styre jobber med å få til en lengre nedbetalingstids, som vil gi noe lavere økning, hvis de får det innvilget.

### **Styrets innstilling**

Styret går inn for forslaget, da de ser at dette er eneste måten å sikre verdiene til eiendommen og vedlikeholdsplikten

### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å låne kr 10 000 000,- for oppgradering av bad og vvs, og stabilisere økonomien

### **Vedlegg**

2. 2.01 Informasjon generalforsamling 12.03.2023.pdf

Sak 7

## **Flere parkeringsplasser**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ønskes flere parkeringsplasser. Gressplenen som i dag brukes av 1 hund, burde kanskje vike om det er mulig å få inn flere muligheter til parkeringsplasser i hovedsak for beboere når presset til tider er så stort med tanke på biler. Høre med kommunen om gateparkering utenfor blokka for beboere? Det at det nå har blitt rød sone er ikke akkurat heldig.

### **Styrets innstilling**

Styret sjekker med kommunen vedr beboer parkering, får mandat til å innhente priser på opprettelse av flere p plasser og vurderer om det det er økonomi til å utføre.



## Forslag til vedtak

styret sjekker med kommunen vedr beboer parkering, får mandat til å innhente priser på opprettelse av flere p-plasser og vurderer om det er økonomi til å utføre.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cecile Kristiansen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Heidi Skrøder
- Peder Eide

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ole Martin Andersen



Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cecile Kristiansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Peder Eide



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cecilie Kristiansen	Løkkegata 4 B
Styremedlem	Peder Olin Eide	Løkkegata 4 A
Styremedlem	Inger Heidi Skrøder	Løkkegata 4 A
Varamedlem	Ole Martin Andersen	Løkkegata 4 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Cecilie Kristiansen	Løkkegata 4 B
Varadelegert	Peder Olin Eide	Løkkegata 4 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lokkegaten4@styrerommet.no](mailto:lokkegaten4@styrerommet.no) eller via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Løkkegaten 4 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Løkkegaten 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948763664, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

300      737

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Løkkegaten 4 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak prisstigning på varer og tjenester.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer økning av felleskostnader på 10 % fra 01.02.23. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Selskapet har fjernvarme og den følger strømprisen.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkegaten 4 Borettslag.

### Lån

Løkkegaten 4 Borettslag har lån i OBOS banken og Husbanken

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning av forretningsførerhonoraret på 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisjonsberetning settes inn på to egne side



Til generalforsamlingen i Løkkegaten 4 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Løkkegaten 4 Borettslags årsregnskap som 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

3514 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Løkkegaten 4 Borettslag

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 avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 25. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 948 763 664, KUNDENR. 3514

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>110 429</b>	<b>375 020</b>	<b>110 429</b>	<b>-53 082</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-128 600	-197 839	4 252	-24 379
Tillegg for nye langsiktige lån	14	394 286	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-429 106	-66 752	-67 000	-66 000
Innsk. øremerk. bankkto		-91	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-163 511</b>	<b>-264 591</b>	<b>-62 748</b>	<b>-90 379</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>19</b>	<b>-53 082</b>	<b>110 429</b>	<b>47 681</b>	<b>-143 461</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		46 194	250 172
Kortsiktig gjeld		-99 276	-139 743
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>19</b>	<b>-53 082</b>	<b>110 429</b>



## LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 948 763 664, KUNDENR. 3514

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	775 872	746 916	777 000	853 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>775 872</b>	<b>746 916</b>	<b>777 000</b>	<b>853 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-4 512	-4 512
Styrehonorar	4	-13 334	-32 000	-32 000	-32 000
Andre honorarer	4	-18 666	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 500	-3 750	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-50 045	-48 825	-50 046	-52 547
Konsulenthonorar	6	-19 420	-14 585	-14 000	-20 000
Kontingenter		-3 400	-3 400	-3 400	-3 400
Drift og vedlikehold	7	-157 945	-239 912	-97 000	-75 000
Forsikringer		-53 563	-47 124	-49 009	-58 919
Kommunale avgifter	8	-138 378	-139 500	-143 381	-148 601
Energi/fyring	9	-235 301	-211 563	-165 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 639	-115 260	-118 720	-118 720
Andre driftskostnader	10	-77 567	-78 206	-83 180	-83 180
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-890 271</b>	<b>-938 636</b>	<b>-764 248</b>	<b>-851 879</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-114 399</b>	<b>-191 720</b>	<b>12 752</b>	<b>1 121</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 833	5 603	5 500	500
Finanskostnader	12	-20 035	-11 722	-14 000	-26 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-14 202</b>	<b>-6 119</b>	<b>-8 500</b>	<b>-25 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-128 600</b>	<b>-197 839</b>	<b>4 252</b>	<b>-24 379</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-128 600	-197 839		



## LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 948 763 664, KUNDENR. 3514

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 620 572	1 620 572
Tomt		15 637	15 637
Miljøbankkonto, øremerket		18 316	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 654 525</b>	<b>1 636 209</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		25 479	199 633
Sparekonto OBOS-banken		20 715	50 539
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>46 194</b>	<b>250 172</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 700 719</b>	<b>1 886 381</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		876 380	1 004 980
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>878 080</b>	<b>1 006 680</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	598 838	633 658
Borettsinnskudd	15	106 300	106 300
Avsetning bomiljøtiltak	16	18 225	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>723 363</b>	<b>739 958</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		60 310	116 735
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		1 889	1 171
Påløpte avdrag		21 451	21 837
Annen kortsiktig gjeld	17	15 626	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>99 276</b>	<b>139 743</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 700 719</b>	<b>1 886 381</b>
Pantstillelse	18	2 206 300	1 506 300
Garantiansvar		0	0

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	753 192
Garasje	22 680
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>775 872</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 512</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 32 000.

Kr 18 666 gjelder utbetaling tidligere styret.

Kr 13 334 gjelder utbetaling til nye styret.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 048
Teknisk service-avtale	-9 373
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 420</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Forprosjekt VVS-OBOS Prosjekt AS	-126 374
The Pitch-Innlesing av tegninger	-786
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-127 160</b>
Drift/vedlikehold VVS	-28 785
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 375
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-625
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-157 945</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 113
Kommunale avgifter	-103 266
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-138 378</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 412
Fjernvarme	-193 890
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-235 301</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-74 325
Andre fremmede tjenester	-636
Andre kontorkostnader	-540
Bank- og kortgebyr	-2 065
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-77 567</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3
Renter av sparekonto i OBOS-banken	267
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 563
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 833</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-2 147
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 080
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 549
Renter på leverandørgjeld	-5
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 254
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-20 035</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	532 500
Rehabilitering	1 088 072
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 620 572</b>

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.300/bnr.737

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020 -400 000

Nedbetalt tidligere 34 694

Nedbetalt i år 365 306

0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 731 648

Nedbetalt i år 43 170

-225 182

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2022 -394 286

Nedbetalt i år 20 630

-373 656

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-598 838****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989 -106 300

**SUM BORETTSINNSKUDD -106 300****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS -18 225

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -18 225****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning Arbeidsgiveravgift -1 034

Avsetning styrehonorar -7 334

Påløpte kostnader -7 258

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -15 626**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	106 300
Pantelån	598 838
Påløpte avdrag	21 451
<b>TOTALT</b>	<b>726 589</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 620 572
Tomt	15 637
<b>TOTALT</b>	<b>1 636 209</b>

**NOTE: 19****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning i felleskostnader, og at borettslaget disponerer en kassekreditt på kr 300 000,-. Dette er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962842. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Byttet port og porttelefon anlegg
2014	Fra oljefyr til fjernvarme
2013	Pusset opp oppganger og nye branndører
2012	Nytt garasje/carport anlegg
2010 - 2011	Utbedring av kjellere
2004	Utbedring av tak



# INFORMASJON TIL GENERALFORSAMLING

APRIL 2023

## Løkkegata 4 Borettslag Rehabilitering av VVS-anlegg og våtrom

### Hvorfor trenger borettslaget rehabilitering av VVS-anlegget

Med bakgrunnen i tilbakemeldinger fra beboere om lekkasjer og tilstoppinger i avløpsrørene, samt befaring i leiligheter tok styret kontakt med OBOS Prosjekt AS Østfold. OBOS Prosjekt AS Østfold foreslo da at borettslaget fikk utført en kartlegging av VVS-anlegg og våtrom. Styret bestilte derfor et forprosjekt for en grundig gjennomgang og utarbeidelse av rapport. Det ble også utført en videokontroll av avløpsrørene. Det ble avholdt flere møter med styret høsten 2022 for avklaringer og eventuell oppstart av et prosjekt. Avløpsrørene og vannrørene er fra byggeåret 1957, altså 66 år.

### Forprosjekt/ kartlegging av VVS-anlegg

Kartleggingen er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS Østfold med bistand fra styret. Forprosjekt/ kartlegging ble gjennomgått på beboermøte i OBOS sine lokaler i mars 2022.

### Framdrift siden siste møte

OBOS Prosjekt AS ble engasjert til utarbeidelse av tilbudsgrunnlag og evaluering av innkomne tilbud. Tilbudsgrunnlaget ble sendt ut til fire entreprenører for tilbudsregning. Kun to entreprenører leverte inn tilbud. Kontrollregning og evaluering ble utført av OBOS Prosjekt AS. Det ble også avholdt oppklarende møte med en av entreprenørene. Sammenstilling ble oversendt styret i borettslaget. Videre ble det vurdert at økningen i fellesutgiftene ville bli ganske store. Tilbudsrunderen ble derfor annullert og tilbudene sendt ut på nytt til fire entreprenører for å få inn nye priser. Tilbudene er nå kontrollert og evaluert, og ny sammenstilling er oversendt og gjennomgått med styret.

De aktuelle entreprenørene etter sammenstilling av priser, byggetid og oppstart er Backe Østfold AS og KF Entreprenør AS. Entreprenørene har også noen ulike punkter i sitt tilbud som er tatt med i vurderingsgrunnlaget. Det ble avholdt møte med styret for en gjennomgang av de ulike tilbudene 16.03.23 hos OBOS Østfold.



Styret har med bakgrunn i sammenligningsgrunnlag og grundig vurdering nå valgt Backe Østfold AS som entreprenør for dette prosjektet. Dette med en forutsetning av et positivt vedtak.

### **Byggeperiode**

6 ukers byggetid i hver leilighet/ stamme. Leilighetene vil bli uten vann- og avløp i hele byggetiden, bortsett fra kjøkken.

Arbeidstid kl. 7-16, utvidet arbeidstid kan forekomme. Dette varsles spesifikt og skal være «ikke- støyende arbeider» Det vil bli støy og støvproblemer. de første 2 ukene.

Provisorier WC og Dusj, vil bli opprettet i vaskerommet på blokka.

Det vil være mulig med utlån av bærbare toaletter ved behov.

### **Hva er tatt med i prosjektet**

Utskifting av alle vann- og avløpsrør i kjellere fram til nytt beredersystem. Utskifting av alle vann- og avløpsrør i fellesarealer, inkl. sluk og stoppekraner i den enkelte leilighet. Større sirkulasjon av varmtvann. Skjult rørføring for vann (rør-i-rør) i vegger og tak, åpen rørføring på støpte vegger med forkrommede rør. Membran og fliser på gulv og vegg. Det vil bli nedsenk i dusjsone. Elektrisk gulvvarme på bad er varmekabel. Innkassing av alle rørføringer. Nedføring av himling på bad. Montere nytt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Utskifting av dør og gerikter på bad. Montering av dusjvegger, servantinnredning, vegghengt klosett med skjult sisterne. Opplegg til vaskemaskin i alle bad (vann og avløp), inkl. dobbelstikkontakt. Ny elektrisk kurs til bad. Lekkasje sikring kjøkken.

### **Utstyr på bad**

Det er tatt med en standard pakke med utstyr på alle bad. Baderomsinnredning med servant og overskap med speildører. Leddede dusjdører fra Viking bad. Vegghengt klosett av type PB Prosjekt. Dusjbatteri og kran til servant er av type Oras. Spotter i tak.

### **Flisevalg**

Prosjektfliser vil bli utstilt i showrom i kjeller. Det vil bli 3-4 ulike farger/ typer på vegg og gulv. Veggflis er av type FK Pro, mens gulvflis er av type Rako Extra. Standard flisstørrelsen er 20x20cm på gulv med 10x10 cm i nedsenk til dusj. Standard flis på vegg er 20x30 cm.

Ønske om andre fliser kan etterkommes, men fliser må kjøpes gjennom entreprenør. Ved kjøp av andre fliser vil det bli fratrukket for prosjektflisen på veiledende priser.

Fliselegging av gulv legges som standard rett, men noen skjevheter må aksepteres av andelseier.



## Kostnadsoverslag/ budsjett

Oppdragsnr.: 220178  
Kunde: Løkkegata 4 Borettslag  
Prosjektnavn: 948764 Løkkegata 4 Borettslag - VVS Rehabilitering  
Pr. dato: 18.03.2023

### BUDSJETT

KONTO	KOSTNADSART	BUDSJETT Inkl. mva.
901	Arkitekt	
902	Byggeteknisk konsulent	
903	VVS Konsulent	
904	Elektrokonsulent	
905	Landskapsarkitekt	
906	Geoteknisk konsulent	
907	VVA Konsulent	
908	Prosjektledelse Fase 1 og 2	140 630
909	Andre konsulenter	
911	Byggeledelse Fase 3	337 500
912-914	Administrasjon	
915	Byggesaksrenter	
916	Kopiering	
917	Bygningsgebyr	
918	El. gebyr	
919	Andre gebyrer	
921	Forsikring	
922	Markedsføring	
929	Andre kostnader	
931	Tomtekostnader	
941	Entreprenør 1	8 210 523
942	Entreprenør 2	
943	Entreprenør 3	
961	El. anlegg	
971	Utomhusanlegg	
997	Refusjoner (tilskudd og/eller beboerrefusjoner)	
Byggherrereserve - Sum av 901-971 (% eller sum)		
Uttforsette kostnader - Sum av 901-971 (% eller sum)		10,0 %
Pristigning		866 865
<b>SUM BUDSJETT</b>		<b>9 557 518</b>

Valget er opp til dere beboere i borettslaget.

Med vennlig hilsen  
OBOS Prosjekt AS Østfold og styret i Løkkegata 4 Borettslag.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.04.23 og er åpent for avstemning i 8 dager  
Siste dato for avstemning er 20.04.23

**Selskapsnummer:** 3514 **Selskapsnavn:** Løkkegaten 4 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Inger Heidi Skrøder og Ole Martin Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 32 000,-

For

Mot

**Sak 6 Påkrevde vedlikeholde. Oppgradering av VVS og bad**

Styret får fullmakt til å låne kr 10 000 000,- for oppgradering av bad og vvs, og stabilisere økonomien

For

Mot

**Sak 7 Flere parkeringsplasser**

styret sjekker med kommunen vedr beboer parkering, får mandat til å innhente priser på opprettelse av flere p-plasser og vurderer om det er økonomi til å utføre.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Cecile Kristiansen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Inger Heidi Skrøder

Peder Eide

**varamedlem** (kun 1 skal velges)

Ole Martin Andersen

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Cecile Kristiansen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Peder Eide

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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