



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 935 890	3 927 184
Sum inntekter		3 935 890	3 927 184
Kostnader			
Lønnskostnad		160 625	162 936
Annen driftskostnad		4 058 424	3 056 200
Sum kostnader		4 219 049	3 219 136
Driftsresultat		-283 159	708 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 320	46 991
Sum finansinntekter		48 320	46 991
Annen finanskostnad		14 935	26 272
Sum finanskostnader		14 935	26 272
Netto finans		33 385	20 719
Ordinært resultat før skattekostnad		-249 774	728 767
Ordinært resultat etter skattekostnad		-249 774	728 767
Årsresultat		-249 774	728 767
Totalresultat		-249 774	728 767
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-249 774	728 767
Sum overføringer og disponeringer		-249 774	728 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			20 376
Andre fordringer		100 609	100 656
Sum fordringer		100 609	121 032
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		697 449	926 620
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		697 449	926 620
Sum omløpsmidler		798 057	1 047 652
SUM EIENDELER		798 057	1 047 652

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		117 019	366 793
Sum opptjent egenkapital		117 019	366 793
Sum egenkapital		117 019	366 793
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		297 561	438 018
Sum annen langsiktig gjeld		297 561	438 018
Sum langsiktig gjeld		297 561	438 018
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65	92
Leverandørgjeld		337 994	197 197
Skyldige offentlige avgifter			7 459
Annen kortsiktig gjeld		45 418	38 093
Sum kortsiktig gjeld		383 477	242 841
Sum gjeld		681 038	680 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		798 057	1 047 652



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266282

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 266 316
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 979 266 316
LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 935 890	3 927 184
Sum inntekter		3 935 890	3 927 184
Kostnader			
Lønnskostnad		160 625	162 936
Annen driftskostnad		4 058 424	3 056 200
Sum kostnader		4 219 049	3 219 136
Driftsresultat		-283 159	708 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 320	46 991
Sum finansinntekter		48 320	46 991
Annen finanskostnad		14 935	26 272
Sum finanskostnader		14 935	26 272
Netto finans		33 385	20 719
Ordinært resultat før skattekostnad		-249 774	728 767
Ordinært resultat etter skattekostnad		-249 774	728 767
Årsresultat		-249 774	728 767
Totalresultat		-249 774	728 767
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-249 774	728 767
Sum overføringer og disponeringer		-249 774	728 767



Organisasjonsnr: 979 266 316
LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			20 376
Andre fordringer		100 609	100 656
Sum fordringer		100 609	121 032
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		697 449	926 620
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		697 449	926 620
Sum omløpsmidler		798 057	1 047 652
SUM EIENDELER		798 057	1 047 652
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		117 019	366 793
Sum opptjent egenkapital		117 019	366 793



Sum egenkapital	117 019	366 793
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	297 561	438 018
Sum annen langsiktig gjeld	297 561	438 018
Sum langsiktig gjeld	297 561	438 018
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	65	92
Leverandørgjeld	337 994	197 197
Skyldige offentlige avgifter		7 459
Annen kortsiktig gjeld	45 418	38 093
Sum kortsiktig gjeld	383 477	242 841
Sum gjeld	681 038	680 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	798 057	1 047 652



Organisasjonsnr: 979 266 316
LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

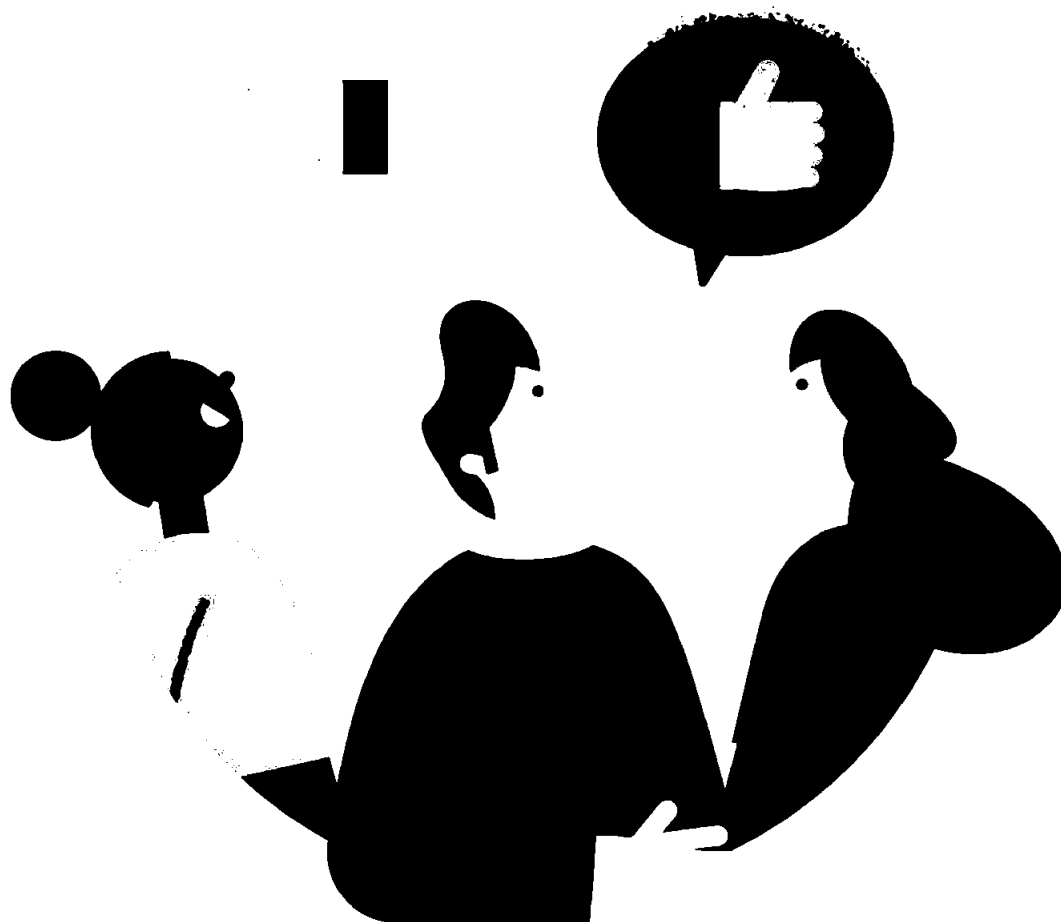
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1255 Løkkeåsen Bs





Til seksjonseierne i Løkkeåsen Bs

Velkommen til årsmøte, mandag 2. mai 2022 kl. 18:00 i Sandvika gymnas.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Løkkeåsen Bs det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Invitasjon til 25 års jubileum i Løkkeåsen Boligsameie, 1997-2022.

Etter årsmøtet vil det bli servert kake og kaffe.

Vel møtt

Styret



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Løkkeåsen Bs
avholdes mandag 2.mai 2022 kl. 18:00 i Sandvika gymnas.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Energimåling
 - B) Vedr. parkeringsplass for leilighet 69
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Sandvika, 01.04.22
Styret i Løkkeåsen Bs

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Hunsdal Johansen	Skytterdalen 7	2020-2022
Styremedlem	Håkon Boye Berven	Skytterdalen 7	2020-2022
Styremedlem	Vibeke Bruu	Skytterdalen 7	2021-2023
Styremedlem	Alf Inge Megaard	Skytterdalen 7	2021-2023
Styremedlem	Geir Salter	Skytterdalen 7	2021-2022

Valgkomiteen

Preethi Annam	Skytterdalen 7	2021-2022
Patrik Seldal Bakke	Skytterdalen 7	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Løkkeåsen Bs

Sameiet består av 92 seksjoner.

Løkkeåsen Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979266316, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Skytterdalen 7

Gårds- og bruksnummer:

1083 59
83 59

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

Løkkeåsen Bs har en ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 935 890.
Dette er tilnærmet budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 219 049.
Dette er kr 459 749 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt strøm- og fjernvarmepris.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 249 774 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 414 580.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 473 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er budsjettet med kr 779 000 til kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med økte energikostnader som beregnet for hele 2021. Dette skyldes historisk høye energikostnader i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 21 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkeåsen Bs.

Lån

Løkkeåsen Bs har lån i Obos banken.

Lånet er et annuitetslån med månedlige forfall, flytende rente og forventet nedbetalingstid 2023.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Løkkeåsen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkkeåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 4. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4TZU3-FTCEA-MU73E-OSTHE-Z371K-P3DD7



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 911 636	3 908 586	3 909 000	4 191 000
Andre inntekter	3	24 254	18 598	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 935 890	3 927 184	3 909 000	4 191 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 625	-38 936	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-124 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 069	-7 750	-7 800	-8 000
Forretningsførerhonorar		-138 200	-134 565	-137 500	-141 000
Konsulenthonorar	7	-8 808	-13 015	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-418 387	-350 592	-492 500	-473 000
Forsikringer		-394 529	-376 564	-389 000	-410 000
Kommunale avgifter	9	-730 185	-674 753	-695 000	-779 000
Energi/tyring	10	-1 626 242	-746 216	-1 053 000	-1 480 000
TV-anlegg/bredbånd		-387 581	-381 101	-393 000	-399 000
Andre driftskostnader	11	-346 424	-371 643	-417 500	-259 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 219 049	-3 219 136	-3 760 300	-4 119 300
DRIFTSRESULTAT		-283 159	708 048	148 700	71 700
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	48 320	46 991	0	0
Finanskostnader	13	-14 935	-26 272	-15 000	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		33 385	20 719	-15 000	-10 000
ÅRSRESULTAT		-249 774	728 767	133 700	61 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	361 974		
Til opptjent egenkapital		0	366 793		
Fra opptjent egenkapital		-249 774	0		



10

Løkkeåsen Bs

	BALANSE		
	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		291	3 761
Kundefordringer		0	20 376
Forskuddsbetalte kostnader		100 318	96 895
Driftskonto OBOS-banken		488 890	564 453
Driftskonto OBOS-banken II		5 206	5 205
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 300
Sparekonto OBOS-banken		203 353	352 662
SUM OMLØPSMIDLER		798 057	1 047 652
<hr/>			
SUM EIENDELER		798 057	1 047 652
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		117 019	366 793
SUM EGENKAPITAL		117 019	366 793
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	297 561	438 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		297 561	438 018
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 418	35 693
Leverandørgjeld		337 994	197 197
Skyldige offentlige avgifter		0	7 459
Påløpte renter		65	92
Annen kortsiktig gjeld	15	0	2 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		383 477	242 841
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		798 057	1 047 652
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 01.04.2022

	Styret i Løkkeåsen Boligsameie	
Inger Hunsdal Johansen/S/	Håkon Boye Berven/S/	Vibeke Bruu/S/
Alf Inge Megaard/S/	Geir Salter/S/	

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 514 608
kabeltv/bredbånd	372 048
Bod	10 560
Garasje	9 720
Strøm elbil	4 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 911 636

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeplasser	300
Reskontro opprydding	35
Nettinnbetalinger	559
Stripe - strøm el-bil	23 360
SUM ANDRE INNETEKTER	24 254

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-2 819
Naturalytelser speilkonto	2 819
Arbeidsgiveravgift	-20 137
Yrkesskadeforsikring	-488
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 625

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 069.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 808
SUM KONSULENTHONORAR	-8 808

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-105 602
Drift/vedlikehold VVS	-6 275
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 690
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 915
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 725
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 557
Kostnader dugnader	-2 624
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-418 387

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-390 935
Renovasjonsavgift	-339 250
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-730 185

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-83 992
Fjernvarme	-1 542 250
SUM ENERGI / FYRING	-1 626 242

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 287
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 611
Driftsmateriell	-2 110
Lyspærer og sikringer	-490
Vaktmestertjenester	-172 287
Renhold ved firmaer	-87 550
Snørydding	-41 775
Andre fremmede tjenester	-753
Kontor- og datarekvisita	-1 819
Trykksaker	-1 198
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-547
Telefon/bredbånd	-2 819
Porto	-3 790
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 795
Velferdskostnader	-1 043
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-346 424

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	424
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	221
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 675
SUM FINANSINTEKTER	48 320

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 900
Renter og provisjon på kassekreditt	-35
SUM FINANSKOSTNADER	-14 935

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-700 000
Nedbetalt tidligere	261 982
Nedbetalt i år	140 457
	-297 561
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-297 561

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til det sittende styret på kr 140 000 for perioden 2021/2022

5. INNKOMNE FORSLAG

SAK A) Energimåling

Bakgrunn

Med bakgrunn i store økninger i energiprisene har styret sett på løsninger for å spare og fordele de reelle fyringsutgiftene og varmtvannsforbruk pr seksjon. Tall viser at 20-25% av leilighetene står for 50% av det totale forbruket av fjernvarme og varmt vann. Med individuell måling av faktiske forbrukt varme og varmtvann kan en forvente innsparing på 15-30% grunnet økt bevissthet. Hovedfokus til styret har vært å finne den rimeligste og mest komplette løsningen som lar den enkelte seksjon betale for eget forbruk av fjernvarme og varmt vann. En pensjonist har et annet forbruk enn én familie. Det er uheldig at enkelte seksjonseiere med lavt forbruk «sponser» andre storforbrukere.

Utgangspunktet

Dagens fordeling

Boligsameiet består av totalt 92 leiligheter hvor 20 leiligheter har 76m² bruksareal og 72 leiligheter med 72m² bruksareal. Dette gir et samlet bruksareal på 6704m².

Fyringsutgiftene fordeles pr brøk og innkreves gjennom fellesutgiftene. I 2021 forbrukte boligsameiet 1087 megawatt-time (1.087.000 Kilowatt) med en totalpris på 1.625.242kr ink mva. Ved å dele totalprisen på samlet bruksareal gir dette oss en snittpris pr m² på 242kr.

Det gjennomsnittlige månedlige energikostnadene fordelt pr brøk blir:

- 72m² 1455kr pr måned

- 76m² 1535kr pr måned

Teknisk utgangspunkt

Primær varmekilde (energikilde) er fjernvarme levert av Oslofjord varme. Fjernvarmen levers til sameiets fyringsrom i U1. Herfra «veksles» varmen og fordeles i forskjellige sløyfer til leilighetene. Hver leilighet har tre sløyfer, en til radiatorvarme, en til gulvvarme på bad og en til varmt forbruksvann.

Løsninger og tilbydere

Løsningen

Energimåling kan utføres på flere måter. Som beskrevet har boligsameiet tre sløyfer pr leilighet. Optimalt ville vært å installere en vannmåler pr sløyfe. Målerne er kostbare, og monteringskostnadene er høye. Vi har da sett det mest kosteffektivt å kun måle sløyfen for varmtvann og radiatorvarmen. Restvarmen vil bli fordelt likt. Radiatorene vil bli målt med pålimte sensorer som er mye rimeligere enn vannmåler og varmtvannet vil bli målt av vannmåler.

Avtalene baserer seg på 10års løpetid hvor installasjonen og utstyret leases i perioden.

Etter endt periode er utstyret avskrevet og sameiets odel og eie.

Tilbydere

Styret har kartlagt og kommer frem til følgende tilbydere: Ista, Smartly, Eviny.

Ista

Ista har tilbudt en delvis komplett løsning. Utfordringen med løsningen er betalingsløsningen. Det vil bli fakturerte ett månedlig á konto via husleien som årlig blir avregnet av OBOS. Det vil si, Ista leser av målerdata og sender dette til OBOS en gang i



året. OBOS avregner forbruket mot å kontobeløpet. Dette vil kunne medføre potensielle store kostnader for enkelte seksjoner ved slutten av året noe styret mener er uheldig. De tilbyr et app/nettsted hvor det er mulig å følge med på forbruket sitt, men ikke hvor mye det koster pr mnd.

Eviny

Eviny tilbød kun salg av måleutstyr. De kunne ikke bistå med installasjon, avlesning av målere, eller fakturering. Styret valgte ikke å gå videre med Eviny.

Smartly

Smartly er eneste tilbyder som kan tilby en komplett løsning med målere, installasjon, avlesning og fakturering. De er noe dyrere en Ista, men seksjonen vil bli månedlig fakturert for sitt faktiske forbruk. Dette gir den enkelt seksjon mulighet til nøye å følge med på sitt eget forbruk og bli bevisst forbruket sitt. Fellesutgiftene vil bli redusert tilsvarende.

Oppstilling og sammenligning

Årlig forbruk av megawatt 2021		1087
Gjennomsnitt megawatt pris 2021	kr	2 145,75
Rabatt, 55% over 700 megawatt	-kr	650,59
Megawatttime etter rabatt	kr	1 495,16
Årspris fjernvarme 2021	kr	1 625 242,00

2021 Gjennomsnittlig forbruk pr måned fordelt på brøk		
76m2 seksjon	kr	1 535,38
72m2 seksjon	kr	1 454,57

Oppstilling basert på 20% sparing + månedspris for målingstjenesten			
Tilbydere	Pris måling	Månedspris - 20% + pris måling	Besparelse i %
Smartly			
76m2 seksjon	kr 160,00	kr 1 388,31	10 %
72m2 seksjon	kr 160,00	kr 1 323,66	9 %
Ista			
76m2 seksjon	kr 138,40	kr 1 366,71	11 %
72m2 seksjon	kr 138,40	kr 1 302,06	10 %
Totale energiutgifter etter måling			
Smartly		kr 1 476 833,60	9 %
Ista		kr 1 452 987,20	11 %

Smartly har en engangsavgift/oppkoblingsavgift på kr 490.- eks mva = kr 612,50.- inkl mva
* Ista sin løsning utløser en kostnad for fakturering av OBOS på 372kr pr avregning. Den er inkludert i «pris måling.»

Konklusjon

Med økende energipriser anbefaler styret å innføre individuell energimåling. Styret har lagt mest vekt på en komplett løsning fra en og samme leverandør som gir seksjonseier god oversikt over faktisk forbruk.

Styrets innstilling: løsningen til Smartly vedtas

SAK B) Vedr. parkeringsplass for leilighet 69
Forslag er tatt inn som eget vedlegg.



Side 1 av 5

Knud Schlosser
Leilighet 69 Skytterdalen 7
knud@schlosser.no
Sandvika d. 7. Februar 2022

Til Styret i Sameiet Løkkeåsen

Vedr. parkeringsplass for leilighet 69,

På årsmøtet d. 2. Mai 2022 for sameiet Løkkeåsen vil jeg gjerne fremme følgende forslag:

Å erstatte rampen i U2 motsatt parkeringsplass for leilighet 69 med en trapp som vist på vedlegg 4.

Bakgrunn;

Opprinnelig var der en kort rampe ved inngang til U2 fra elevator mellomgang, men sameiet ved styret besluttet å få bygget den nåværende lange rampe ovenpå den opprinnelige. I realiteten besluttet sameiet ved styret derved å frata leilighet 69 sin parkerings plass i U2.

Pga rampen kan man ikke bakke til en motsatt posisjon hvorfra man kan kjøre rett inn på den trange parkeringsplassen. På grunn av rampen er det vanskelig, risikabelt, tidskrevende og i realiteten umulig å kjøre inn. Bilen skal på en eller annen måte rokkes sidelengs inn.

Enhver er velkommen til å prøve å parkere der – men prøv når bilen i plass 60 er parkert på sin plass. Når plass 60 er tom, kan man benytte plass 69.

De første år jeg bodde her prøvde jeg av og til å parkerer på plassen, hvilket kostet meg 15.000,- i karosseriskader selv ved forsiktige tidskrevende forsøk. Jeg har så unnlatt å benytte parkerings plassen inne. Jeg ønsker plassen tilbake for å unngå å parkere ute (især om vinteren) og for å kunne få en ladestasjon for el-bil.

Jeg har aldri sett noen hverken med rullator eller rullestol benytte rampen, og forventer at en trapp som vist i vedlegg 4 vil dekke alles behov.

Alternativt kan den opprinnelige løsning med en kort rampe enkelt gjenetableres.

Utover at jeg synes det er rimelig å få igjen en brukbar parkeringsplass for leilighet 69, så mener jeg at det er et farlig eksempel av maktmisbruk, om sameiet ved styret vilkårlig kan velge å forringe en enkelt beboers leilighet uansett hvordan.

Der er 4 vedlegg til dette forslag.

Vennlig Hilsen

Knud Schlosser
Leilighet/SNR 69 i Sameiet Løkkeåsen

Der er 4 vedlegg til dette forslag.

Vedlegg 1



Venstre Øverst : Nåværende rampe – under den ses den opprinnelige rampe og på begge sider de opprinnelige gelender for rampe.

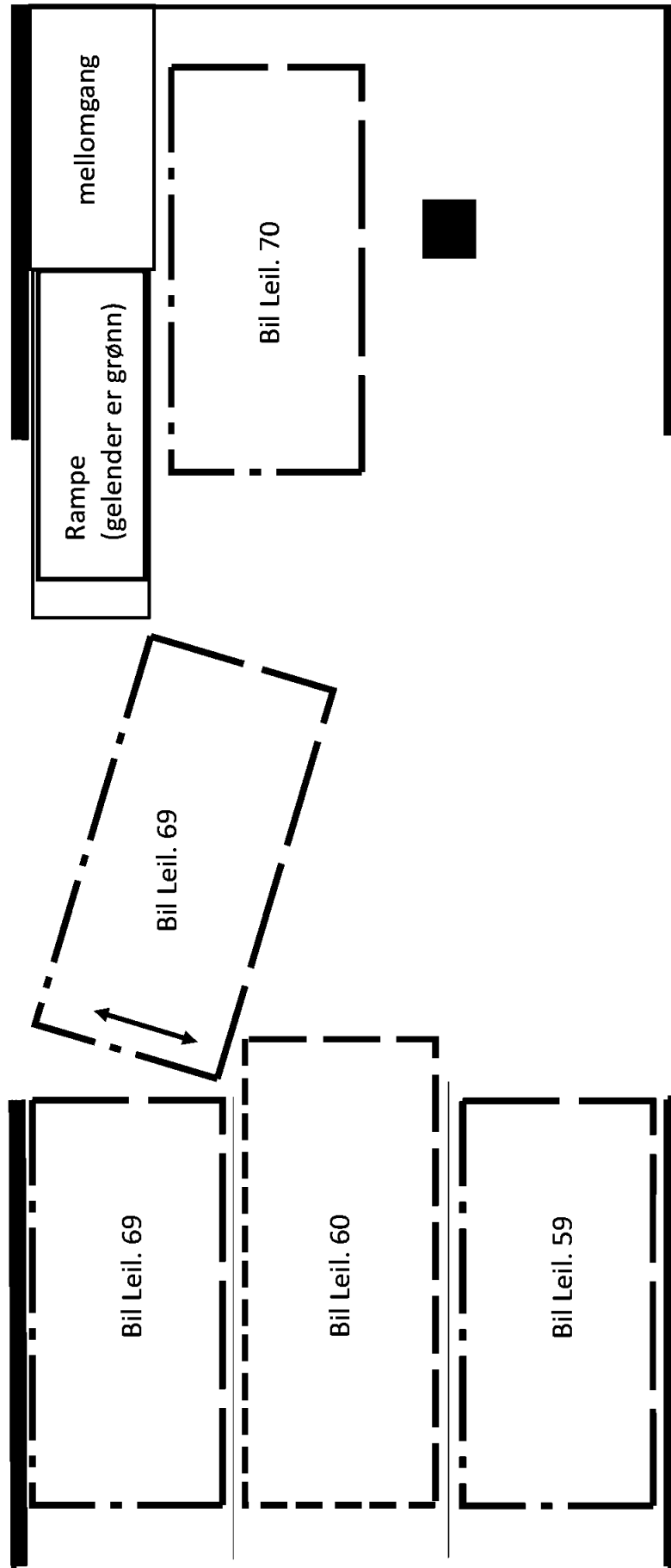
Venstre Nederst : Den tomme parkeringsplass for leilighet 69.

Høyre Øverst: Ingen plass for en familie bil (SAAB) til å kunne komme inn på plassen – uten å skrape bilen foran t.h.,

Høyre Nederst : Likeledes for lite plass selv for en kompakt bil til å kunne manøvrere inn – med mindre nabo plassen er tom.

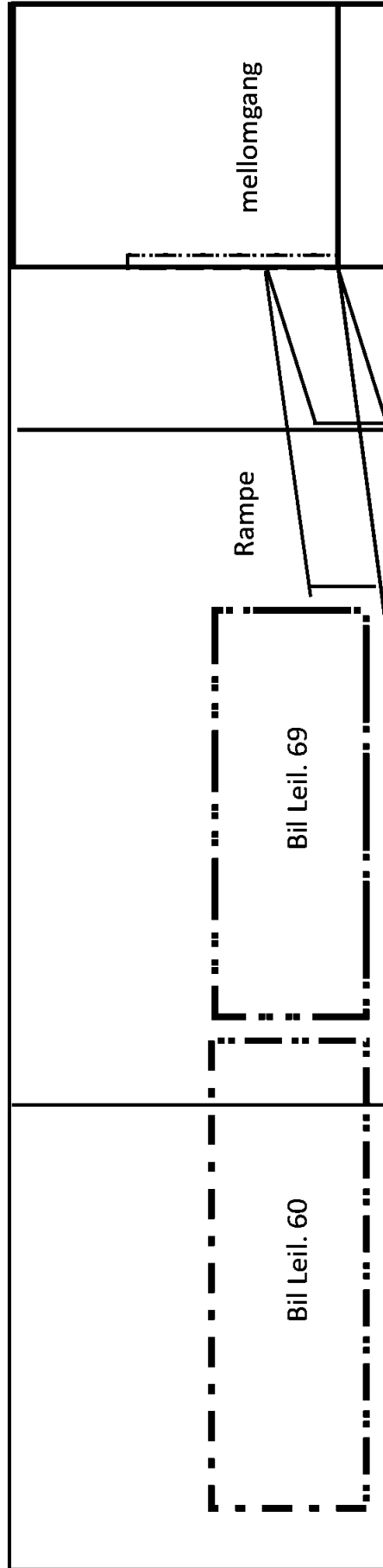
Vedlegg 2

Rampe i U2 og Parkeringsplass for leilighet 69 – fra oven



Vedlegg 3

Rampe i U2 og Parkeringsplass for leilighet 69 – fra siden

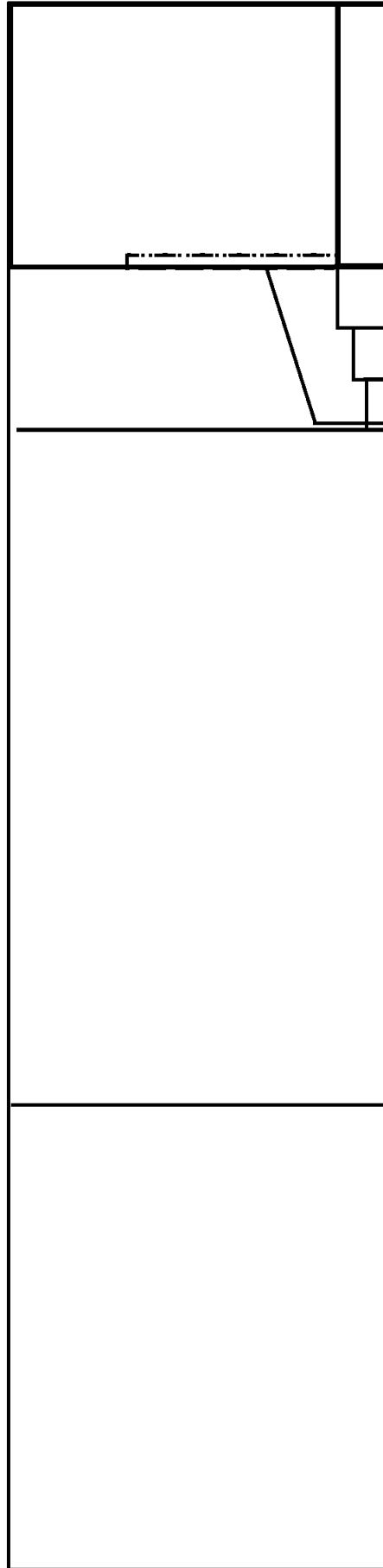


Opprinnelige rampe & gelender er tegnet med rødt

Nåværende rampe tegnet med sort, Nåværende gelender tegnet med grønn

Vedlegg 4

Forslag til trapp ved utgang fra elevator-mellomgang til parkering U2



Ny trapp skal være med tre (3) trinn á 15 cm høyde og ca. 1 m bredde.
Øverste trin 70 cm dybde (og på samme nivå som mellomgang) og de to andre 50 cm dybde.



Styrets kommentar

Parkering:

Parkeringsplassene i Skytterdalen 7 har ulik utforming. Noen plasser er vanskeligere å parkere på enn andre. Da bygget ble oppført var det andre krav til utforming av parkeringsplasser enn i dag. Styret forstår at innkjøringen til Schlossers plass er vrien. Sameiet har noen plasser til disposisjon. De er smale. Styret har tilbudt Schlosser en av disse plassene som et alternativ, men det har han takket nei til. Tidligere beboere i leilighet 69 har ikke klaget på parkeringsplassen.

Rampen ved heisinngang:

Den nåværende rampen ble oppført i 1997/1998 fordi den originale rampen ikke fungerte. Rampen benyttes i dag av beboere med gåstol, barnevogner, trillekoffert og traller. I dag bor det ingen rullestolbrukere i bygget. En endring tilbake til originalrampen vil vanskeliggjøre den bruken.

Forslag til vedtak:

1. Forslaget til Knud Schlosser vedtaes.
2. Rampen forblir som den er i dag og styret stiller en noe smalere parkeringsplass til disposisjon for Schlosser.
3. Styret utreder muligheten av å bygge om/forkorte den nåværende rampen noe, men samtidig ivareta bruken for gåstoler, trillekofferter, traller, rullestolbrukere osv.



Valg av tillitsvalgte 2022

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har i 2022 sett på posisjoner som må fylles da 3 av styrets posisjoner er på gjenvalg. Valgkomiteen skal så langt det er mulig rekruttere tre kvinner og to menn, eller to kvinner og tre menn for å sikre et kjønnsbalansert styre. Dagens styreleder har varslet at hun ønsker å trappe ned, og dermed gå av som styreleder. Valgkomiteen ser det som hensiktsmessig å gi rollen som styreleder til et nåværende styremedlem, og la tidligere styreleder fortsette som medlem. Dette for å sikre kontinuitet og kunnskapsoverføring innad i styret.

Valgkomiteens innstilling for styremedlemmer.

Geir Salter (Gjenvalg, Styreleder)	Skytterdalen 7
Inger Hunsdal Johansen (Gjenvalg, Styremedlem)	Skytterdalen 7
Håkon Boye Berven (Gjenvalg, Styremedlem)	Skytterdalen 7

Valgkomite for 1 år foreslås

Alexander Hasund	Skytterdalen 7
Tonje Lilleeng	Skytterdalen 7

På vegne av Valgkomiteen i Løkkeåsen Boligsameie

Preethi Annam

Patrik Seldal Bakke



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid 2021

Møter og informasjon

Det er avholdt sju styremøter, noen arbeidsmøter, budsjett- og regnskapsmøte 2021. Styret har sendt ut to rundskriv til beboere.

Styret har ikke deltatt på kurs i 2021, grunnet coronasituasjonen.

Styret har et meget godt samarbeide hvor oppgaver blir fordelt på alle i styret.

Styret bruker mye av sin fritid på styrearbeide, og gjør småjobber for å spare sameiets økonomi. Styret har et godt samarbeide med Obos. Dersom det skulle være noe vi er i tvil om, kontakter vi Obos.

Løkkeåsen Boligsameie har Marit Aune v/Obos i Sandvika som forretningsfører.

Vibbo – beboerportal fra Obos

Fra 2020 ble denne portalen innført i vårt sameie og vi ønsker at så mange som mulig bruker Vibbo.no i kontakt med styret.

Årlige avtaler og kontroller

Norsk Brannvern skifter årlig batterier i alle røykvarslere, samt sjekker alle skumapparater i alle leiligheter. Hvert 5 år skal skumapparatene byttes ut. Til høsten er det tid for utskifting. Styret vil gjøre en samlet bestilling for sameiet, hvor beboerne betaler selv for sitt skumapparat.

Det er sameiets ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Utstyr som ikke blir godkjent av Norsk Brannvern, må umiddelbart skiftes ut.

Firma Schneider kontrollerer brannvarslingsanlegget.

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

Firma Inva kontrollerer fyrrommet og fyringsanlegget.

Firma Kone har jevnlig tilsyn med heisen. Det har ikke vært de store utgifter til heis i 2021. Følgende arbeider har vært utført: Skiftet fotocelle list, skiftet styringskontroll, ny sylinder i heisdør i 1.ets.

Sameiet inngikk ny kontrakt med vaktmesterfirma VBR Norge as fra 1.7.21. I denne kontrakten inngår alle vaktmestertjenester, slik at sameiet forholder seg til kun et firma. Dette er en økonomisk besparelse for sameiet.



Hvert 5 år har sameiet kontroll av betongen i blokken ved firma Ødegård & Lund. Betongen skal sjekkes 2022.

HMS

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

Kraftavtale

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

Sameiet har 12 aktive brukere av elbilanlegget.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 7952990. Sameiets mailadresse: Skytterdalen 7@styrerrommet.no.

Ta kontakt med styreleder ved skade.

Forsikringen dekker bygning og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedring i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i Obos Eiendomsforvaltning as på tlf. 22868398, eller e-post : forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig



håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skalden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Det har vært tre forsikringsskader i sameiet i 2021, hvorav en egenandel.

Diverse

Det er solgt seks leiligheter i 2021. Det har også vært en del utskiftninger i utleieleiligheter.

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

Det har vært noen klager fra beboere i 2021. Fra styret ble det sendt noen skriftlige klager til beboere som ikke fulgte regler for kasting av søppel, tider for oppussing, og bråk etter kl 2000. Når det gjelder oppussing SKAL det i forkant av bruk av rørlegger og elektriker, sendes skriftlig beskjed til styreleder om hvilke firmaer som skal brukes. KUN autoriserte firmaer godkjennes. I etterkant skal det leveres en samsvarserklæring til styret, til. På www.energimerking.no kan seksjonseiere utarbeide energiattest for sin bolig.

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

Det ble dugnad også i 2021, selv med coronarestriksjoner. Små grupper jobbet sammen, og vi fikk gjort det mest nødvendige.

Nytt av året (2021) var at det IKKE skulle kastes elektriske ting i kontaineren. **Dette koster sameiet kr 1500,- pr gjenstand.** Slik vil det også bli i 2022. Stor takk til alle som stilte opp på dugnad i 2021 (selv uten kaffe og kaker, men brus).

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

Styret har god oversikt over vedlikeholdsarbeider som skal gjøres i blokken, samt driftskostnader dette medføre. Styret vurderer den økonomiske situasjonen nøye i forhold til hvilke tiltak som må gjøres, og tidspunkter for arbeidet. Styret sender alltid ut anbud. Sameiet har et lån hvor det gjenstår 1 ½ år.

Større vedlikeholdsarbeider foretatt i Løkkeåsen Boligsameie

2021: Ringepanel ved hoveddør forenklet, ny panelovn i heismaskin rom, nytt vimpel, nytt gjerde, regulert/malt parkeringsplasser ute, nytt vaktmesterfirma (VBR Norge as), malt heisfronter i alle ets, ny brannsentral, ny sylindere hoveddør, skiftet fotocelle lister i heis og



styringskontroll, ny sylinder i 1 ets heisdør, ny låskasse i dør til fyr rom, ny matteleie for U1 og U2, nytt kretskort i garasje dør i U2, satt opp Møteplass skilt for brann/evakuering på sørside av blokken, heisvegger flekk malt. Vegger rundt brannsentral er malt.

2020: Veggene i heisen delvis malte, garasjevegger, sør og nordside (inne) vasket og malte, innside av garasje dør i U1 malt, vegger i sykkeloppstillingsplass pluss endestykker ved hver garasjeplass i U1 malte, mur på nordside ved flaggstang malt, skiftet gelender i trapp sørside ute, skiftet låssylinder i heisdør i 1.ets, skiftet motor på garasje dør i U2, dørluse i U1 og U2 malte (4 stk), vegger i innkjørsel i U1 malte, ny lyslenke kjøpt inn, ny gipsvegg, trapp og ny dør skiftet ut, dørluse malt i U2.

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

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

2017: Fjernet alle brannslanger, kjøpt inn skumapparater til alle leil., montert 2 varselklokker på utside av heis, montert sikkerhetsnett sørside (Gjerden Fjellsikring), blomsterbed i U1(inne) sementert igjen/hellelagt, lufteluke i 8. og 10. ets vedlikeholdt og malt, sandkassesand byttet ut, malt heisrom i U1 og U2 og gangbro i U2, deler av inng.parti i U1 malt.

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

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

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

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

2012: Varmesentral, led lys i U1 og U2.

2011: Rehabilitering av varmtvannsanlegget.



2010: Nytt callinganlegg.

2009: Utvendig vedlikehold av fasade.

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

2007/2006: Rehabilitering av uteareal

2005: Nye takplater i garasje og boder i U1.

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

2003: Beising av utvendig treverk.



1255 Løkkeåsen Bs

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.