



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 996 692
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØKKEHAGEN I SAMEIE
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 Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 351 758	3 074 276
Sum inntekter		3 351 758	3 074 276
Kostnader			
Lønnskostnad		160 163	136 920
Annen driftskostnad		3 508 755	2 966 557
Sum kostnader		3 668 918	3 103 477
Driftsresultat		-317 160	-29 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		328	1 826
Sum finansinntekter		328	1 826
Annen finanskostnad		213	232
Sum finanskostnader		213	232
Netto finans		115	1 594
Ordinært resultat før skattekostnad		-317 045	-27 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		-317 045	-27 607
Årsresultat		-317 045	-27 607
Totalresultat		-317 045	-27 607
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-317 045	-27 607
Sum overføringer og disponeringer		-317 045	-27 607



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		122 576	86 983
Sum varige driftsmidler		122 576	86 983
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		122 576	86 983
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		235 199	
Andre fordringer		224 246	168 660
Sum fordringer		459 445	168 660
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 338	324 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		119 338	324 631
Sum omløpsmidler		578 784	493 291
SUM EIENDELER		701 359	580 274

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			295 276
Udekket tap		21 770	
Sum opptjent egenkapital		-21 770	295 276
Sum egenkapital		-21 770	295 276
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		660 863	103 028
Annen kortsiktig gjeld		62 266	181 970
Sum kortsiktig gjeld		723 129	284 998
Sum gjeld		723 129	284 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		701 359	580 274



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234724

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 996 692
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØKKEHAGEN I SAMEIE
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 Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 919 996 692
LØKKEHAGEN I SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 351 758	3 074 276
Sum inntekter		3 351 758	3 074 276
Kostnader			
Lønnskostnad		160 163	136 920
Annen driftskostnad		3 508 755	2 966 557
Sum kostnader		3 668 918	3 103 477
Driftsresultat		-317 160	-29 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		328	1 826
Sum finansinntekter		328	1 826
Annen finanskostnad		213	232
Sum finanskostnader		213	232
Netto finans		115	1 594
Ordinært resultat før skattekostnad		-317 045	-27 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		-317 045	-27 607
Årsresultat		-317 045	-27 607
Totalresultat		-317 045	-27 607
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-317 045	-27 607
Sum overføringer og disponeringer		-317 045	-27 607



Organisasjonsnr: 919 996 692
LØKKEHAGEN I SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 122 576 86 983
Sum varige driftsmidler 122 576 86 983

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 122 576 86 983

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 235 199
Andre fordringer 224 246 168 660
Sum fordringer 459 445 168 660

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 119 338 324 631
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 119 338 324 631

Sum omløpsmidler 578 784 493 291

SUM EIENDELER 701 359 580 274

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		295 276
Udekket tap	21 770	
Sum opptjent egenkapital	-21 770	295 276
Sum egenkapital	-21 770	295 276
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	660 863	103 028
Annen kortsiktig gjeld	62 266	181 970
Sum kortsiktig gjeld	723 129	284 998
Sum gjeld	723 129	284 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	701 359	580 274



Organisasjonsnr: 919 996 692
LØKKEHAGEN I SAMEIE

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

7552 Løkkehagen | Sameie





Til seksjonseierne i Løkkehagen I Sameie

Velkommen til årsmøte, 29.03.2022 kl. 18:00 i Klubbhuset Hasle/Løren

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 Løkkehagen I Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Løkkehagen I Sameie
avholdes 29 mars 2022 kl. 18:00 i Klubbhuset Hasle/Løren

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

Styret foreslår at styrets honorar settes til 140 000,-

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til nye vedtekter for det utvidet sameiet.
- B) Utrekning av sameierbrøker i det utvidede sameiet
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
- C) Vedtak om sammenslåing av Løkkahagen I og Løkkahagen II sameie

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 24.02.2022
Styret i Løkkehagen I Sameie

Jon Angvoll Andreassen Sanja Adjulovic Hussain Amna King Wah Evens Cheung

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Angvoll Andreassen	Harald Halvorsens Vei 38 B
Styremedlem	Sanja Adjulovic	Spireaveien 6 C
Styremedlem	Hussain Amna	Spireaveien 6 E
Styremedlem	King Wah Evens Cheung	Spireaveien 6 E

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

Generelle opplysninger om Løkkehagen I Sameie

Sameiet består av 80 seksjoner.

Løkkehagen I Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919996692, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Spireaveien 6 A-E

Gårds- og bruksnummer:

84 415

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

Løkkehagen I Sameie har ingen 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid og oppgaver i 2021:

1. Løpende kontakt med servicepartnere for å følge opp service og kontroller på de tekniske anleggene som ventilasjon, varme/fjernvarme, renovasjon, brannvarsling, slukkeapparater, nød og ledelys etc.
 2. Fulgt opp beboere og gitt adgang til de som trenger å få åpnet bommen i.f.b flytting etc.
 3. Fulgt opp uteområdet/gartner.
 4. Fulgt opp vaktmesterarbeidet, befaringer og møter.
 5. Oppfølging av forsikringssaker sammen med Løkkehagen 2 Sameie og Løkkehagen Garasjesameiet.
 6. Ukentlige arbeidsoppgaver, som å svare på mail, telefoner, fakturabehandling
 7. Bestilt nøkler til leverandører, eiere og beboere
 8. Planlegging av rutiner for serviceavtaler, innhenting av anbud i samarbeid med Løkkehagen 2 Sameie og Løkkehagen Garasjesameie
 9. Løpende oppfølging av økonomien.
 10. Leid inn matter til inngangene
 11. Innhentet priser på pergola til uteområdet.
 12. Årskontroll av lekeplass
 13. Arrangement – Juletretenning m/servering.
 14. Fakturabehandling
 15. Samarbeidet med Løkkehagen 2 om en sammenslåing av sameiene. Obos sin advokat har bistått i arbeidet.
- Styret har i 2021 avholdt 4 egne styremøter. 2 stk. sammen med Løkkehagen 2 og Garasjesameiet. Styrene i Løkkehagen 1, 2 og Garasjesameiet kommuniserer i tillegg med hverandre via chat/mail/telefon ved behov.

Styret kan kontaktes via epostadresse styret.lokkehagen1@gmail.com
Se Løkkehagen Sameienes Facebookside «Løkkehagen»



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 351 758.
Dette er høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -3 668 918.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi og fyring.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -317 045 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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr -144 345.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 10%.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

Fjernvarme 4.kv 2021 fra Løkkehagen 2 sameie blir inntektsført i 1.kv 2022 på kr. 189 841,64,-

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 405 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og



feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkehagen I Sameie.

Lån

Løkkehagen I Sameie har ingen lån.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Løkkehagen I Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løkkehagen I Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: HYS33-30YIW-TXD5J-6FIGV-JXX2E-3MDPI



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 92.221.xxx.xxx

2022-03-07 18:55:24 UTC



Penneo Dokumentnr: HYS33-3OYW-TXD5J-6FIGV-JXXZE-3MDPI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



LØKKEHAGEN I SAMEIE
ORG.NR. 919 996 692, KUNDENR. 7552

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 188 301	3 048 342	3 089 000	3 361 000
Andre inntekter	3	163 457	25 934	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 351 758	3 074 276	3 089 000	3 361 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-16 920	-16 920	-19 740
Styrehonorar	5	-140 423	-120 000	-120 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-10 865	-12 280	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-122 830	-119 428	-123 000	-125 900
Konsulenthonorar	7	-69 920	-8 624	-6 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-477 981	-566 730	-405 000	-500 000
Forsikringer		-106 515	-104 502	-100 000	-107 185
Kommunale avgifter	9	-691 218	-681 174	-695 000	-711 810
Kostnader sameie	16	-40 445	-12 392	0	-10 000
Energi/fyring	10	-1 066 289	-451 348	-735 000	-925 000
TV-anlegg/bredbånd		-436 428	-436 428	-447 000	-447 000
Andre driftskostnader	11	-486 264	-573 651	-415 100	-434 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 668 918	-3 103 477	-3 071 020	-3 458 635
DRIFTSRESULTAT		-317 160	-29 201	17 980	-97 635
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	328	1 826	0	0
Finanskostnader	13	-213	-232	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		115	1 594	0	0
ÅRSRESULTAT		-317 045	-27 607	17 980	-97 635
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-295 275	-27 607		
Udekket tap		-21 770	0		



LØKKEHAGEN I SAMEIE
ORG.NR. 919 996 692, KUNDENR. 7552

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	122 576	86 983
SUM ANLEGGSMIDLER		122 576	86 983
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		237	319
Kundefordringer		235 199	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 168	21 350
Andre kortsiktige fordringer	14	189 842	146 992
Driftskonto OBOS-banken		119 326	311 219
Sparekonto OBOS-banken		12	13 412
SUM OMLØPSMIDLER		578 784	493 291
SUM EIENDELER		701 359	580 274
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	295 276
Udekket tap	15	-21 770	0
SUM EGENKAPITAL		-21 770	295 276
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 266	46 749
Leverandørgjeld		660 863	103 028
Annen kortsiktig gjeld		0	135 221
SUM KORTSIKTIG GJELD		723 129	284 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		701 359	580 274
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	52 651	4 757

Oslo, 24.02.2022

Styret i Løkkehagen I Sameie



Jon Angvoll Andreassen

Sanja Adjulovic

Hussain Amna

King Wah Evens Cheung

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 KLASIFISERING 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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 757 261
Bredbånd	367 680
TV	63 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 188 301

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering av kommunale avgifter for 2018-2020	163 420
Regnskapskorrigeringer	37
SUM ANDRE INNETEKTER	163 457

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

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 av avtroppende styremedlem mottatt avskjedsgave på kr 423.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 865.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-53 039
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 882
SUM KONSULENTHONORAR	-69 920

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-65 170
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-115 149
Drift/vedlikehold heisanlegg	-176 514
Drift/vedlikehold brannsikring	-121 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-477 981

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-394 077
Renovasjonsavgift	-297 141
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-691 218

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-283 848
Fjernvarme	-782 441
SUM ENERGI / FYRING	-1 066 289

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-39 264
-----------	---------



Skadedyrarbeid/soppkontroll	-551
Driftsmateriell	-5 263
Vaktmestertjenester	-109 063
Vakthold	-80 302
Renhold ved firmaer	-161 681
Snørydding	-57 195
Andre fremmede tjenester	-18 010
Trykksaker	-7 681
Porto	-1 579
Bank- og kortgebyr	-3 411
Velferdskostnader	-2 264
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-486 264

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	211
Andre renteinntekter	105
SUM FINANSINNTEKTER	328

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-213
SUM FINANSKOSTNADER	-213

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fjernvarme 4. kvartal Løkkehagen II Sameie	189 842
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	189 842

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 20,81 % av Løkkehagen Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar, jmf. Garasjesameiets vedtekter §16,



for sin forholdsmessige andel av gjelden i Løkkehagen Garasjesameie som utgjør kr 52 651.

Selskapets andel i Løkkehagen garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Løkkehagen Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Forslag A**Nye vedtekter for det utvidende sameiet.**

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter altså 2/3 flertall.

Se vedlagt for nye vedtekter.

Forslag til vedtak:

Vedta nye vedtekter.

Forslag B**Sameiebrøker i det utvidede sameiet**

Sameiebrøken er basert på areal, og den utvidede brøken vil følge samme prinsipp. Brøkene er fastsatt etter hoveddelens areal i begge sameier, da beholder alle seksjonene telleren i sameiebrøken, mens nevneren blir summen av de to tidligere nevnerne. *Ifølge forarbeidene til bestemmelsen er det avgjørende å synliggjøre utregningen av ny brøk, slik at det er mulig for seksjonseierne å etterprøve at samme prinsipp (arealberegning) er brukt for å regne ut den nye.*

Vedtak:

Vedta ny brøk.

Forslag C**Vedtak om sammenslåing av Løkkahagen I og Løkkahagen II sameie**

Løkkahagen I Sameie, gnr 84 bnr 184, og Løkkahagen II Sameie, gnr 84 bnr 415, i Oslo, slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Løkkahagen I beholder sitt gnr 84 bnr 415 og sine snr 1-112, mens Løkkahagen II sine seksjoner får nytt gnr 84 bnr 415 snr 113 til 192, og da slik, at tidligere snr 1 blir ny snr 113, snr 2 blir snr 114 osv.

Sameiets nye navn blir Løkkahagen Sameie.

Styrets innstilling

Styrene i Løkkahagen I og II har erfart at det er mye ekstra arbeid med å administrere to sameier som ligger på samme eiendom og har mange felles utfordringer. Hvis man slår disse sameiene sammen, vil det lette arbeidet for styrene. Slik det er i dag må styrene konferere med hverandre i alle saker som er felles. Beslutningene kan tas raskere når det er færre instanser å forholde seg til.

Saker om renovasjon, vaktmester/drift, brøyting strøing, serviceavtaler for Heis, ventilasjon, Brannvarsling, Uteområdet/gartner og forsikringer er alle omfattet av dette. Det vil sannsynligvis bli lettere å rekruttere styremedlemmer til ett styre istedenfor to og forretningsførsel, revisjon og årsmøtekostnader for et selskap istedenfor to vil redusere de totale kostnadene. Nå føres det to regnskap for selskapene og man må fakturere hverandre for å få fordelt utgiftene på riktig selskap.



Forslaget er vedtatt med mer enn to tredjedels flertall på årsmøtet..... i Løkka hagen I Sameie den.....



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes via epostadresse styret.lokkehagen1@gmail.com Se Løkkehagen I Sameies Facebookside «Løkkehagen» for ytterligere informasjon.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Sameiet har inngått avtale med Vaktmestertjenesten AS. Ta kontakt med styret om du skulle trenge bistand fra vaktmester.

Parkering

Sameiet har 4 gjesteparkeringsplasser samt 1 HC-parkeringsplass som deles med Løkkehagen 2 sameie. Garasjesameiet har inngått avtale med Vest Park for håndtering av disse plassene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved å kontakte styret på mail. Skilt til postkasser kan bestilles fra vaktmester via styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20721337. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7552 Løkkehagen I Sameie

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.



VEDTEKTER for Løkkehagen Sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
og endret ved sammenslåing av Løkkehagen I og II Sameie
på årsmøtet..... 2021

§ 1 Eiendommen - formål

Løkkehagen Sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 84, bnr. 184 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av opprinnelig tinglyst seksjonsbegjæring av 10.10.2017 for gnr 84 bnr 184 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger og opprinnelig tinglyst seksjoneringsbegjæring av 16.10.2017 for gnr. 84 bnr. 415, vedlegg 2. Sameiene ble sammenføyd ved tinglysing..... , vedlegg 3.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 192 boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, markterrasser og evt. tilleggsareal i grunn.

7 av boligseksjonene eies av et bofellesskap organisert som Refstadjordet borettslag.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenheter, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade

BESKYTTET



eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

4.3 Eksklusiv bruk av fellesareal for Refstadjordet btl

Seksjon 113, 114, 115, 130, 131, 132 og 133 (som eies av Refstadjordet BRL) har rett til eksklusiv bruk av gang/korridor mellom seksjonene samt fellesrom som angitt i vedlegg 4.

§ 5

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

7.1 Generelt

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf pkt 4.3, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

BESKYTTET



Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

BESKYTTET



§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

BESKYTTET



§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste

BESKYTTET



frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angir de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7,
- Endring av § 4.3

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av

BESKYTTET



Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§ 15
Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

**§ 16
Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

**§ 17
Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§ 18
Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

**§ 19
Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt evt. ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

Forslaget er vedtatt med mer enn to tredjedels flertall på årsmøtet..... i Løkka hagen 1 Sameie den.....og i årsmøtet i Løkkahagen 2 Sameie den



Sameiebrøk Løkkehagen sameie

Sameiebrøken baserer seg hoveddelens BRA for begge sameiene, For Løkkehagen 1 er nevner i sameiebrøk 5326, for Løkkehagen 2 er nevner i sameiebrøken 7538. Nevner i sameiebrøken vil for det nye sameiet Løkkehagen sameie være disse to sammenlagt, **altså 12 864. Tellerne forblir uendret.**

Det som vil skje er at Gnr 84 bnr 184, nåværende Løkkehagen II, utvides ved at de 80 seksjonene fra Løkkehagen I der de får snr 113 til 192 (dette er fordi Løkkehagen II har det laveste bruksnummeret av de to).

Løkkehagen 2, Snr	Teller/nevner	Nevner før sammenslåing
1	81	
2	78	
3	81	
4	81	
5	78	
6	57	
7	41	
8	81	
9	78	
10	57	
11	41	
12	81	
13	78	
14	57	
15	41	
16	81	
17	78	
18	57	
19	41	
20	81	
21	78	
22	57	
23	41	
24	100	
25	79	
26	82	
27	79	
28	60	
29	45	
30	79	
31	60	
32	45	
33	79	
34	60	
35	45	
36	79	

BESKYTTET



37	60
38	45
39	79
40	60
41	45
42	79
43	108
44	84
45	78
46	81
47	41
48	57
49	78
50	81
51	41
52	57
53	78
54	81
55	41
56	57
57	78
58	81
59	41
60	57
61	78
62	81
63	41
64	57
65	78
66	81
67	100
68	78
69	81
70	79
71	89
72	79
73	60
74	45
75	79
76	60
77	45
78	79
79	60
80	45
81	79
82	60
83	45
84	79
85	60
86	45
87	79
88	108
89	81

BESKYTTET



90	90
91	62
92	41
93	57
94	90
95	62
96	41
97	57
98	90
99	62
100	41
101	57
102	90
103	62
104	41
105	57
106	90
107	62
108	41
109	57
110	90
111	62
112	100
	7538

Tidligere Løkkehagen 1 etter sammenslåing		
Snr	Teller	
113	44	
114	45	
115	45	
116	85	
117	56	
118	60	
119	85	
120	56	
121	60	
122	85	
123	56	
124	60	
125	85	
126	56	
127	60	
128	97	
129	108	
130	45	
131	41	

BESKYTTET



132	45	
133	44	
134	78	
135	41	
136	45	
137	44	
138	87	
139	41	
140	45	
141	44	
142	87	
143	41	
144	45	
145	44	
146	87	
147	41	
148	45	
149	44	
150	130	
151	82	
152	62	
153	100	
154	90	
155	62	
156	41	
157	57	
158	90	
159	62	
160	41	
161	57	
162	90	
163	62	
164	41	
165	57	
166	60	
167	112	
168	60	
169	45	
170	79	
171	60	
172	45	
173	79	
174	60	
175	45	
176	79	
177	113	

BESKYTTET



178	45	
179	79	
180	87	
181	115	
182	87	
183	41	
184	87	
185	87	
186	41	
187	87	
188	87	
189	41	
200	87	
201	130	
202	87	
	5326	

Nevner sammenslått, 5326 +7538 = **12864**

BESKYTTET



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

1 NOV 2017

JM NORGE AS
v/Egil Heibek
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.: Vår ref.: 201700570-35 Saksbeh.: Kjetil Enger (tlf 48 05 81 92) Dato: 30.10.2017
Oppgls alltid ved henvendelse Arkivkode: 518.3

Adresse: SPIREAVEIEN 6 A-E Eiendom: 84/415
Søker: JM NORGE AS, v/Egil Heibek, Postboks 453, 1327 LYSAKER
Saken gjelder: Seksjonering med uteareal

Seksjoneringen er tinglyst og saken avsluttes

Vi oversender med dette de ferdig tinglyste dokumentene fra Kartverket og avslutter dermed saken.

Ta godt vare på de tinglyste dokumentene

De tinglyste dokumentene er eiendomsbeskrivende dokumenter som bør oppbevares av den som til enhver tid er styreleder i sameiet. Den enkelte seksjonseier bør få en bekreftet kopi. Dersom tidligere seksjoneringsdokumenter nå blir erstattet, anbefaler vi at de utdaterte dokumentene makuleres eller gis en påtegning for å unngå misforståelser.

Saksbehandlingsgebyr

Dere må betale et saksbehandlingsgebyr og et tinglysingsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 7, siste ledd. Vi vil ettersende fakturaen.

Klagefristen er 3 uker

Før dokumentene ble sendt til tinglysing, registrerte vi de nye eiendomsopplysningene i matrikkelen. Du kan klage på denne matrikkelføringen. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon om hvordan dere klager <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak/>

Plan- og bygningsetaten

Teknisk fagavdeling
Enhet for delesøknader og seksjonering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.10.2017 av:

Kjetil Enger - saksbehandler
Sofie Søiland - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



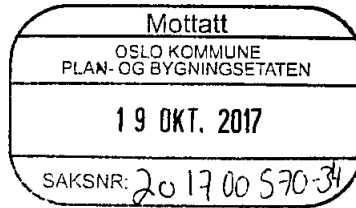
Saksnr: 201700570-35

Side 2 av 2

Vedlegg i sak 201700570-35	
Nr	Beskrivelse
1	Tinglyste dokumenter til søker (Dette dokument)
2	Brevet fra tinglysingen
3	Tinglyst melding
4	Tinglyst begjæring om seksjonering
5	Kart
6	Tegninger
7	Bekreftet grunnboksutskrift 84/415
8	Samtykke
9	Fullmakt
10	Matrikelbrev 84_415
11	Matrikelbrev 84_415_1
12	Matrikelbrev 84_415_39
13	Matrikelbrev 84_415_41
14	Matrikelbrev 84_415_54
15	Matrikelbrev 84_415_55
16	Matrikelbrev 84_415_68
17	Matrikelbrev 84_415_69



OSLO KOMMUNE PLAN- OG
POSTBOKS 364 SENTRUM
0102 OSLO



Kartverket

Deres ref.:
201700570-31

Sak:
11997385

Dato:
17.10.2017

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2017/1139303/200

På vår nettside www.seeiendom.no kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing -- fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602207732
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. Navn
971040823 OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse
Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. Navn
998015375 SPIREAVEIEN 6 UTVIKLING KS

Bruksenhet
Adresse
c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
0301 84 415

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
							Nei	Ja
0301	84	415	0	1	44 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	2	45 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	3	45 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	4	85 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	5	56 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	6	60 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	7	85 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	8	56 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	9	60 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	10	85 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	11	56 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	12	60 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	13	85 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	14	56 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	15	60 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	16	97 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	17	108 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	18	45 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	19	41 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei

TINGLYSINGSDOKUMENTNR 1139303
16 OKT 2017
STATENS KARTVERK

05.10.2017 13.38

Side 1 av 3



Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	84	415	0	20	45 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	21	44 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	22	78 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	23	41 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	24	45 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	25	44 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	26	87 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	27	41 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	28	45 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	29	44 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	30	87 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	31	41 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	32	45 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	33	44 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	34	87 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	35	41 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	36	45 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	37	44 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	38	130 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	39	82 / 5326	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	84	415	0	40	62 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	41	100 / 5326	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	84	415	0	42	90 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	43	62 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	44	41 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	45	57 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	46	90 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	47	62 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	48	41 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	49	57 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	50	90 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	51	62 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	52	41 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei

05.10.2017 13.38



Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	84	415	0	53	57 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	54	60 / 5326	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	84	415	0	55	112 / 5326	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	84	415	0	56	60 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	57	45 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	58	79 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	59	60 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	60	45 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	61	79 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	62	60 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	63	45 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	64	79 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	65	113 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	66	45 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	67	79 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	68	87 / 5326	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	84	415	0	69	115 / 5326	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	84	415	0	70	87 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	71	41 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	72	87 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	73	87 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	74	41 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	75	87 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	76	87 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	77	41 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	78	87 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	79	130 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	84	415	0	80	87 / 5326	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om resekjonering
--	---

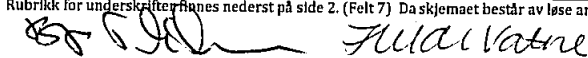
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eieendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	84	415		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffr) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
998015375	Spireaveien 6 Utvikling KS		

3. Begjæring: Eieendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾				
1	B	44	G	11	B	56		21	B	44		31	B	41	
2	B	45		12	B	60		22	B	78		32	B	45	
3	B	45		13	B	85		23	B	41		33	B	44	
4	B	85		14	B	56		24	B	45		34	B	87	
5	B	56		15	B	60		25	B	44		35	B	41	
6	B	60		16	B	97		26	B	87		36	B	45	
7	B	85		17	B	108		27	B	41		37	B	44	
8	B	56		18	B	45		28	B	45		38	B	130	
9	B	60		19	B	41		29	B	44		39	B	82	G
10	B	85		20	B	45		30	B	87		40	B	62	
SUM BRØK			621	SUM BRØK			653	SUM BRØK			556	SUM BRØK			621
SUM BRØK (TELLERE)				5326				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

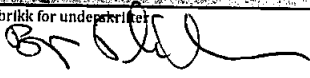
Signaturer
Rubrikk for underskifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.




Vedlegg 1 til begjæring om oppdeling eierseksjoner:

1. Brønnøysundregistrene som begjæres seksjonert					
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	84	415		

3. Begjæring Brønnøysundregistrene oppdelte i eierseksjoner slik de har gått i etterbånd for deling etc.															
S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs- areal (6)	S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs- areal (6)	S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs- areal (6)	S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs- areal (6)
41	B	100	G	51	B	62		61	B	79		71	B	41	
42	B	90		52	B	41		62	B	60		72	B	87	
43	B	62		53	B	57		63	B	45		73	B	87	
44	B	41		54	B	60	G	64	B	79		74	B	41	
45	B	57		55	B	112	G	65	B	113		75	B	87	
46	B	90		56	B	60		66	B	45		76	B	87	
47	B	62		57	B	45		67	B	79		77	B	41	
48	B	41		58	B	79		68	B	87	G	78	B	87	
49	B	57		59	B	60		69	B	115	G	79	B	130	
50	B	90		60	B	45		70	B	87		80	B	87	
SUM BRØK 690				SUM BRØK 621				SUM BRØK 789				SUM BRØK 775			
SUM BRØK (TELLERE)				5326				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

Rubrikk for underskrift
 Juvde Vætre Lysaker 02.01.17



5. Generellklaring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.	

6. Tegninger m.v.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)	
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)	
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)	
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)	

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Lysaker 02.01.17		Bjørn Thorkildsen	For Spireaveien 6 utvikling KS
Lysaker 02.01.17		Hilde Vatne	For Spireaveien 6 utvikling KS

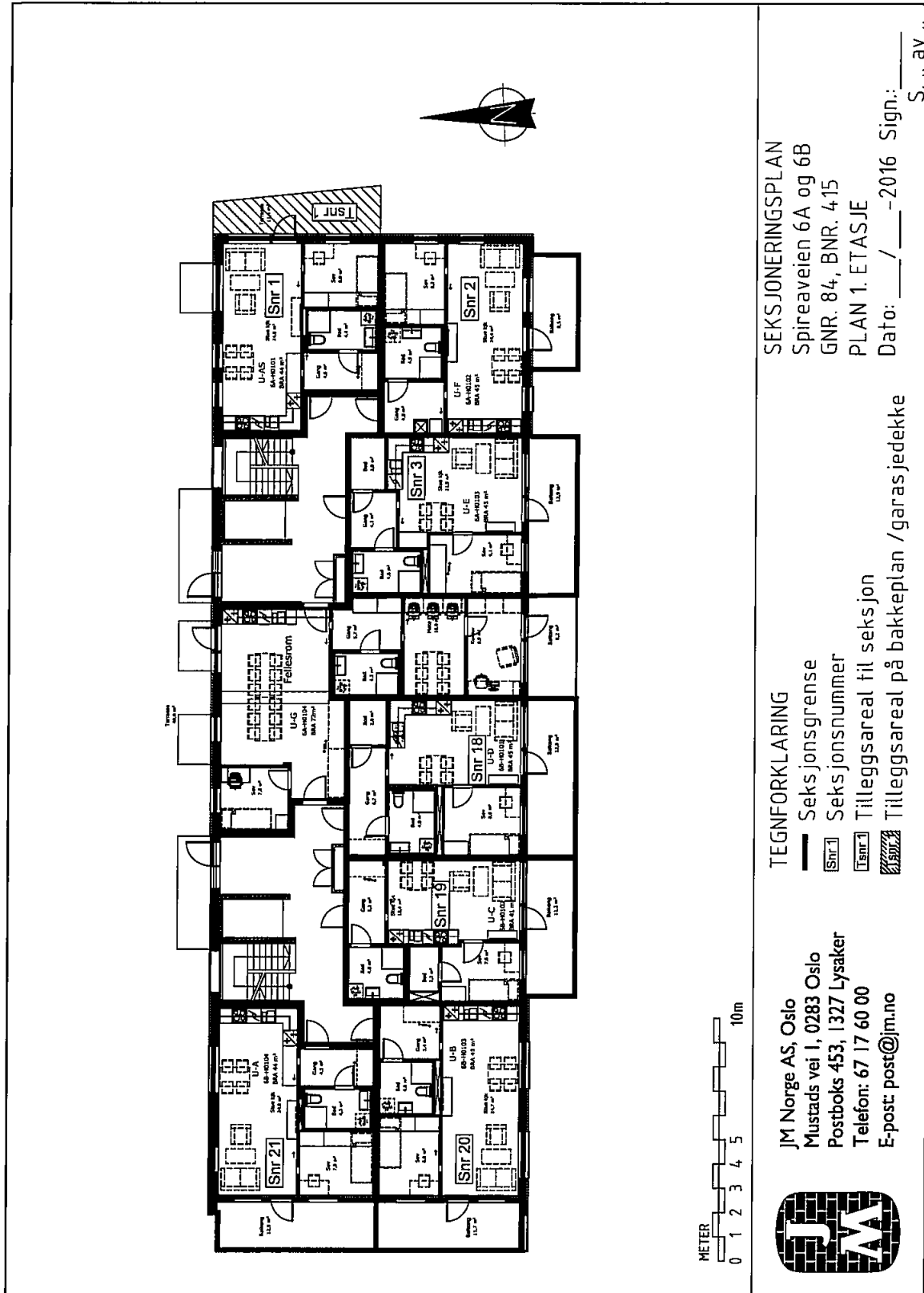


8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁽¹⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller		
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ⁽¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt	
<input checked="" type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁽²⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor	
<input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	
84	415		1-80	i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
9.5.17				

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



SEKSJONERINGSPLAN
Spireaveien 6A og 6B
GNR. 84, BNR. 415
PLAN 1. ETASJE

Dato: ___/___-2016 Sign: _____
S... av ..

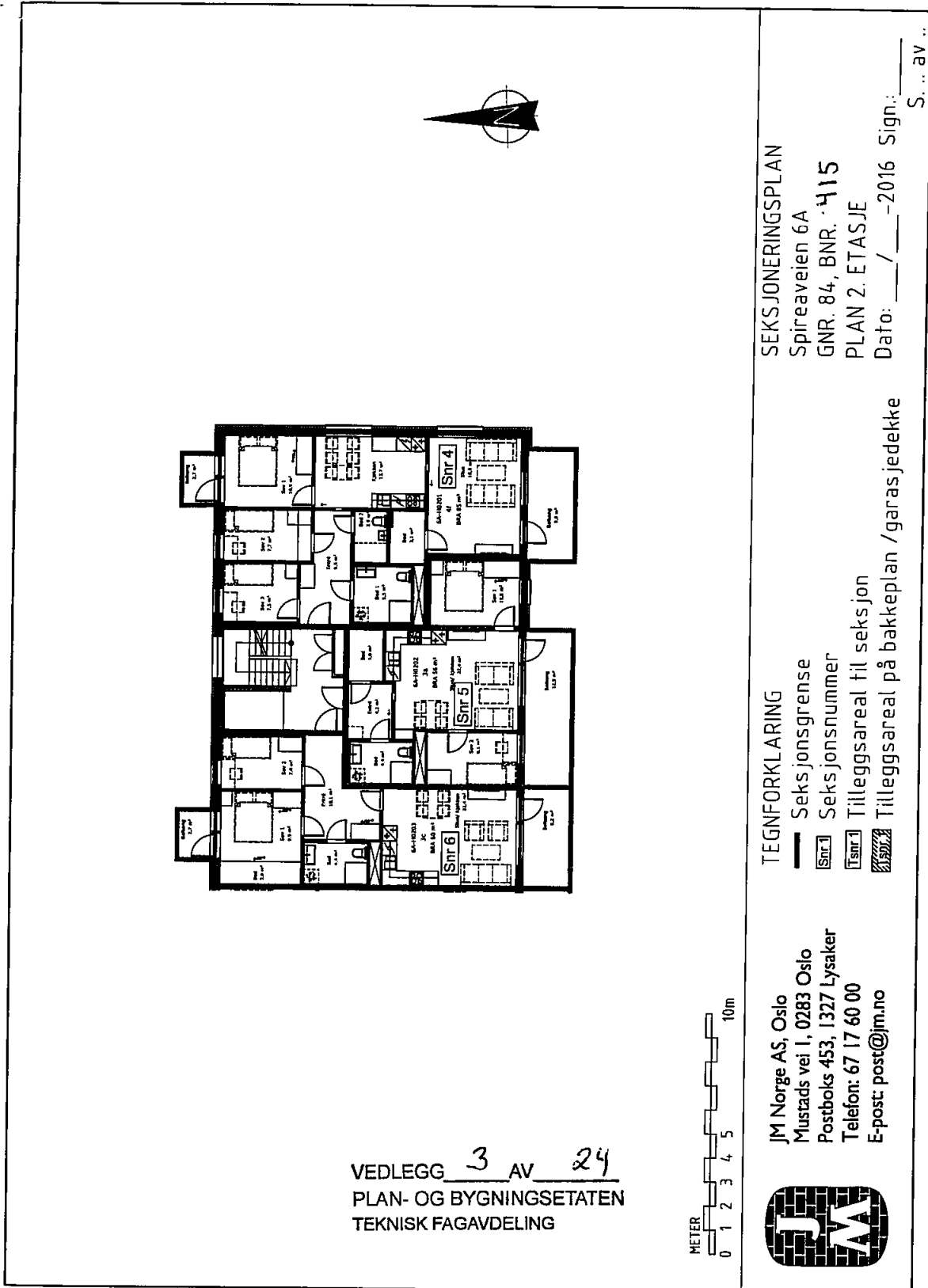
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr.1
- Snr.1
- Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

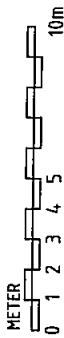
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



VEDLEGG 2 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 24
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



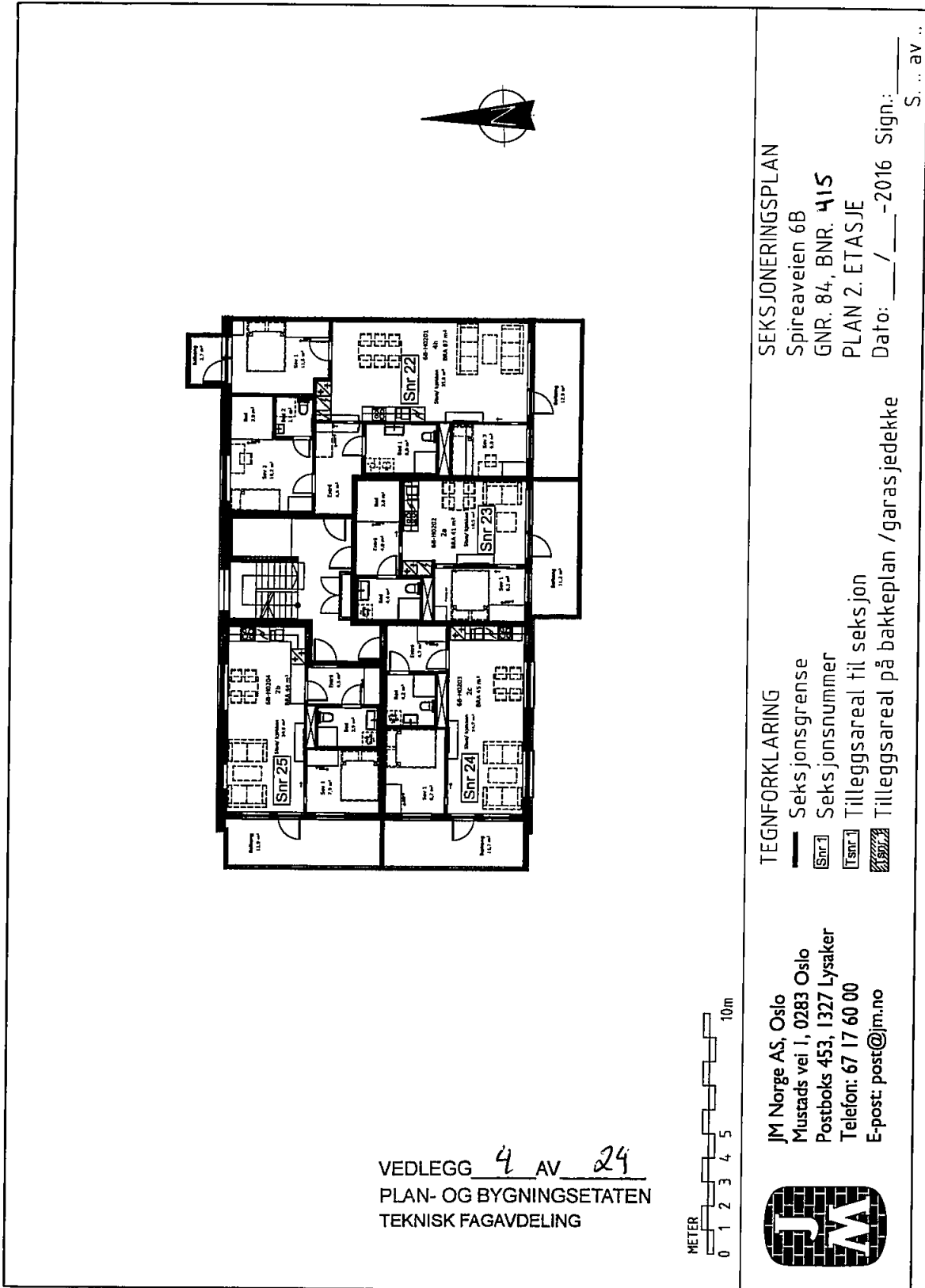
JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

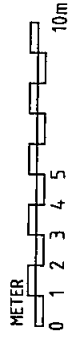
- Seksjonsgrense
- [SNT] Seksjonsnummer
- [Tilleg] Tilleggsareal til seksjon
- [Tilleggs] Tilleggsareal på bakkeplan /garasje/dekke

SEKSJONERINGSPLAN

Spireaveien 6A
 GNR. 84, BNR. 415
 PLAN 2. ETASJE
 Dato: ___ / ___ -2016 Sign.: ___
 S... av ..



VEDLEGG 4 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

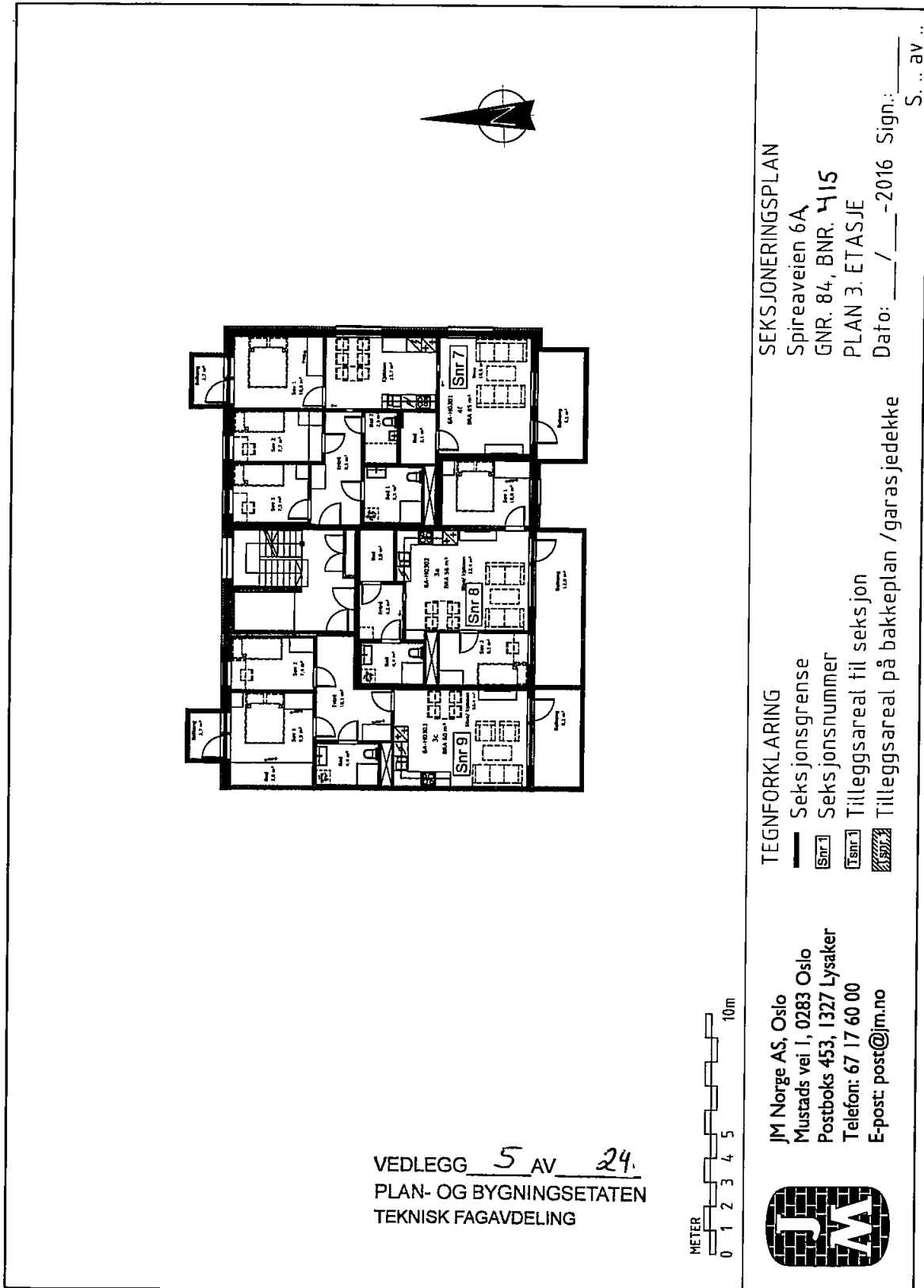
- Seksjonsgrense
- [Snt 1] Seksjonsnummer
- [Tilleggs 1] Tilleggsareal til seksjon
- [Tilleggs 2] Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

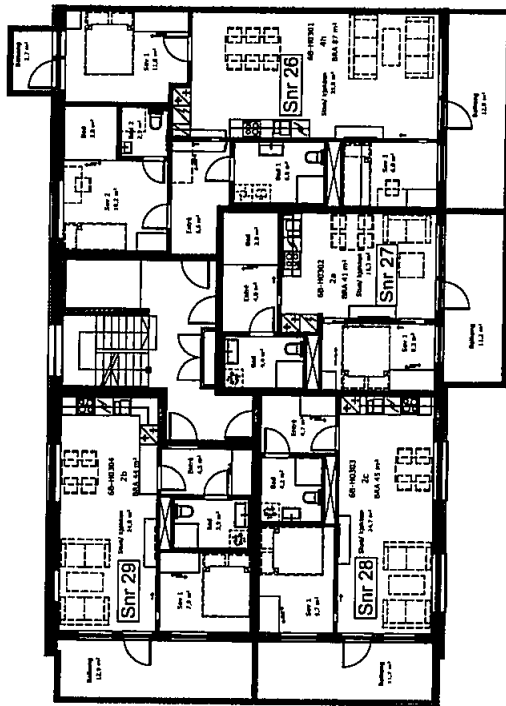
SEKSJONERINGSPLAN

Spireaveien 6B
GNR. 84, BNR. 415
PLAN 2. ETASJE

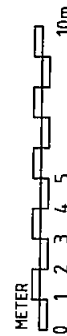
Dato: ___/___-2016 Sign: _____

S. ... av ..





VEDLEGG 6 AV 24
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

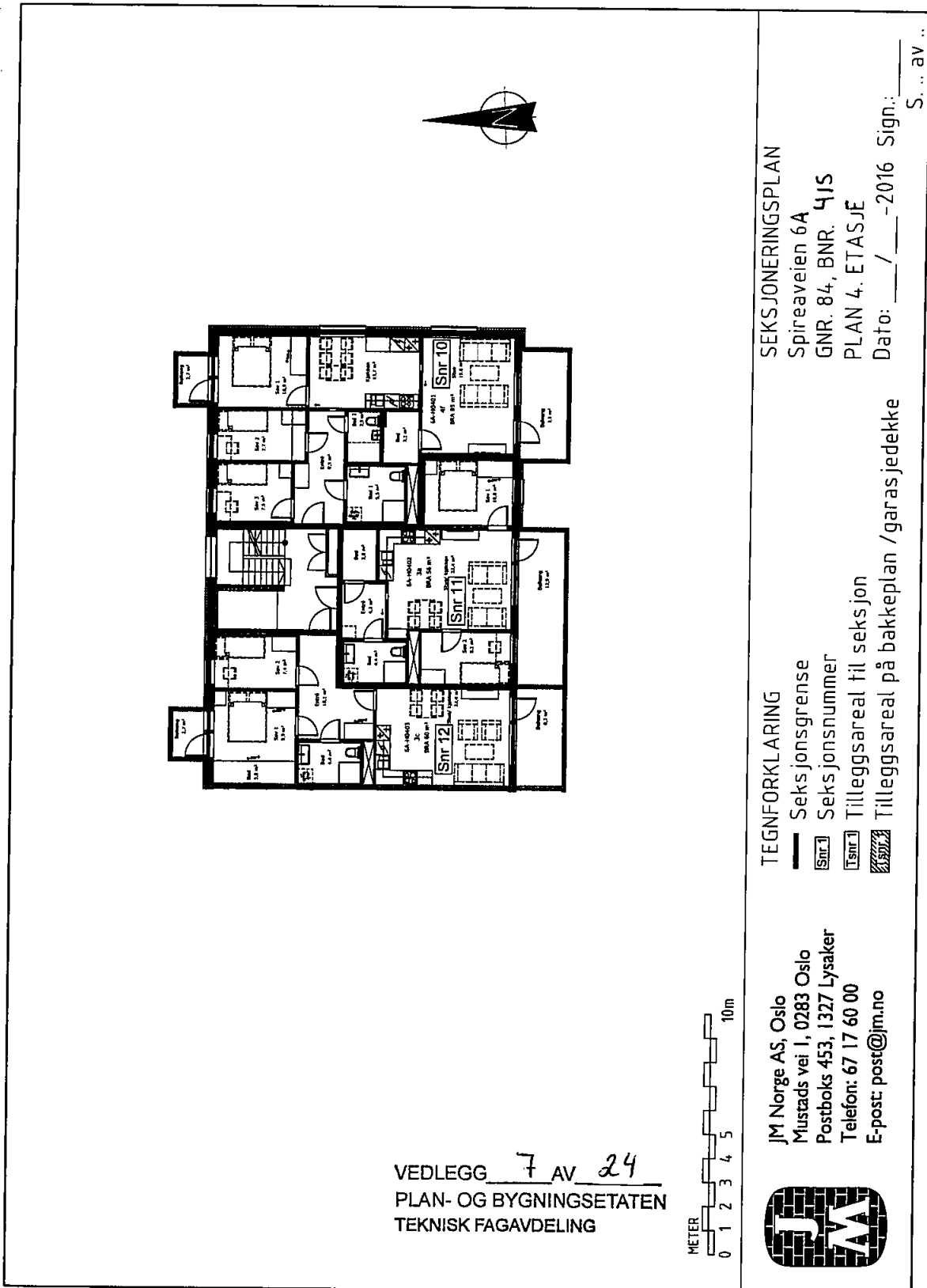
- Seksjonsgrense
- [Snr 1] Seksjonsnummer
- [Snr 2] Tilleggsareal til seksjon
- [Snr 3] Tilleggsareal på bakkeplan / garasjeplan

SEKSJONERINGSPLAN

Spireaveien 6B
 GNR. 84, BNR. 415
 PLAN 3. ETASJE

Dato: ___ / ___ -2016 Sign: _____

S. ... av ...



VEDLEGG 7 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

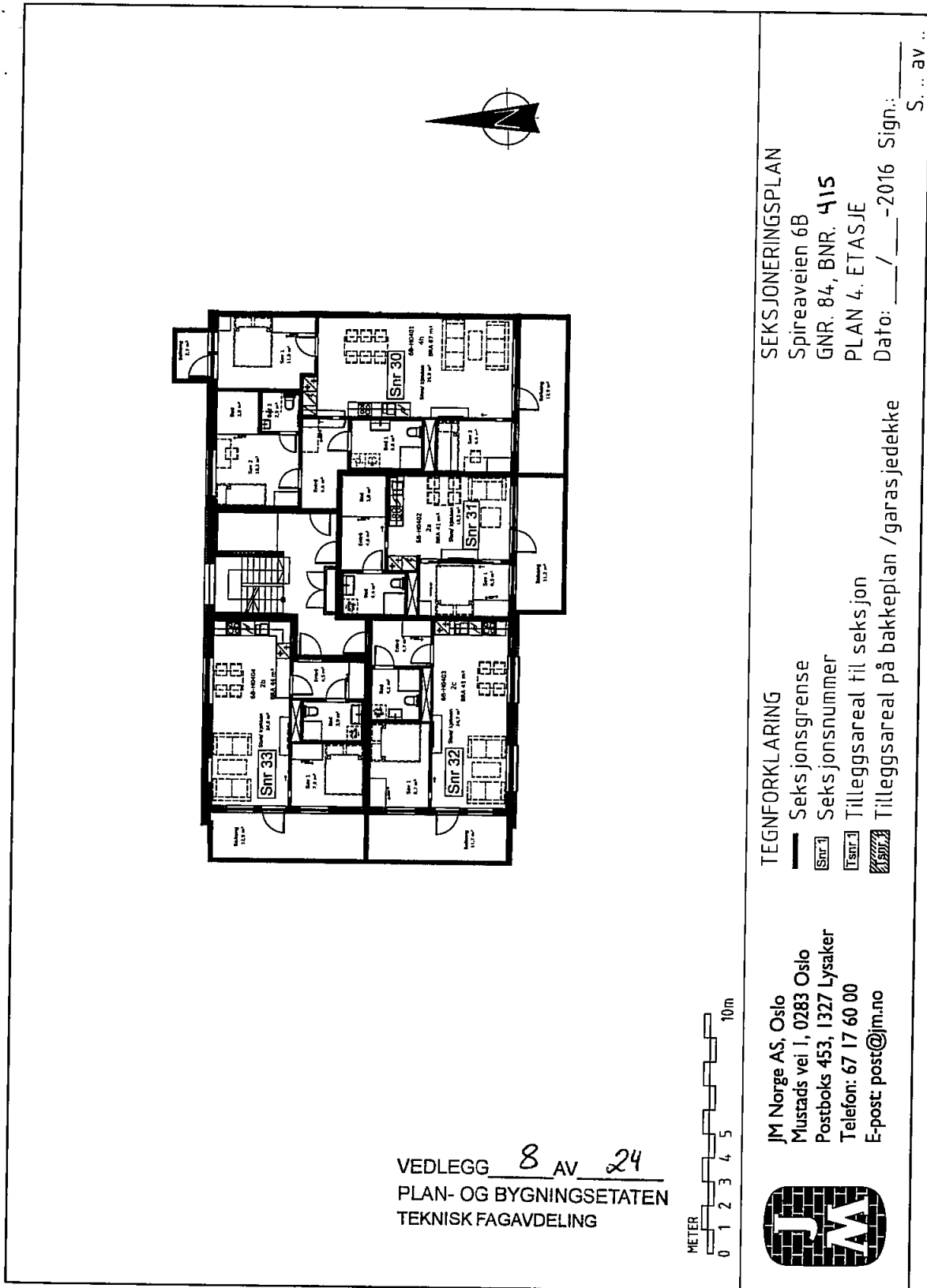
- Seksjonsgrense
- [Snt. 1] Seksjonsnummer
- [Snt. 1] Tilleggsareal til seksjon
- [Snt. 1] Tilleggsareal på bakkeplan /garasje/dekke

SEKSJONERINGSPLAN

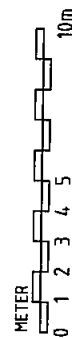
Spireaveien 6A
GNR. 84, BNR. 415
PLAN 4. ETASJE

Dato: ___ / ___ -2016 Sign.: _____

S. ... av ..



VEDLEGG 8 AV 24
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



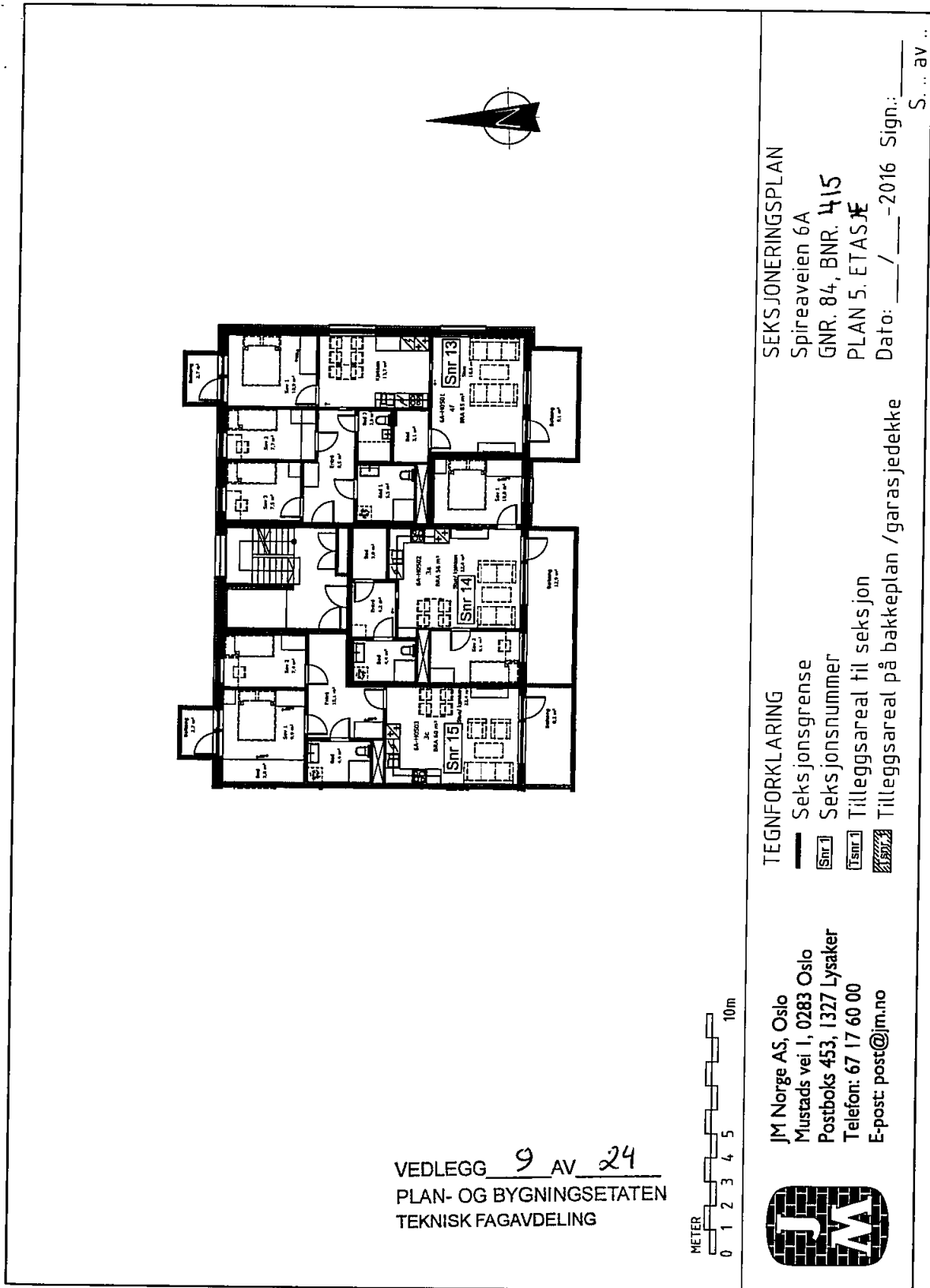
TEGNFORKLARING

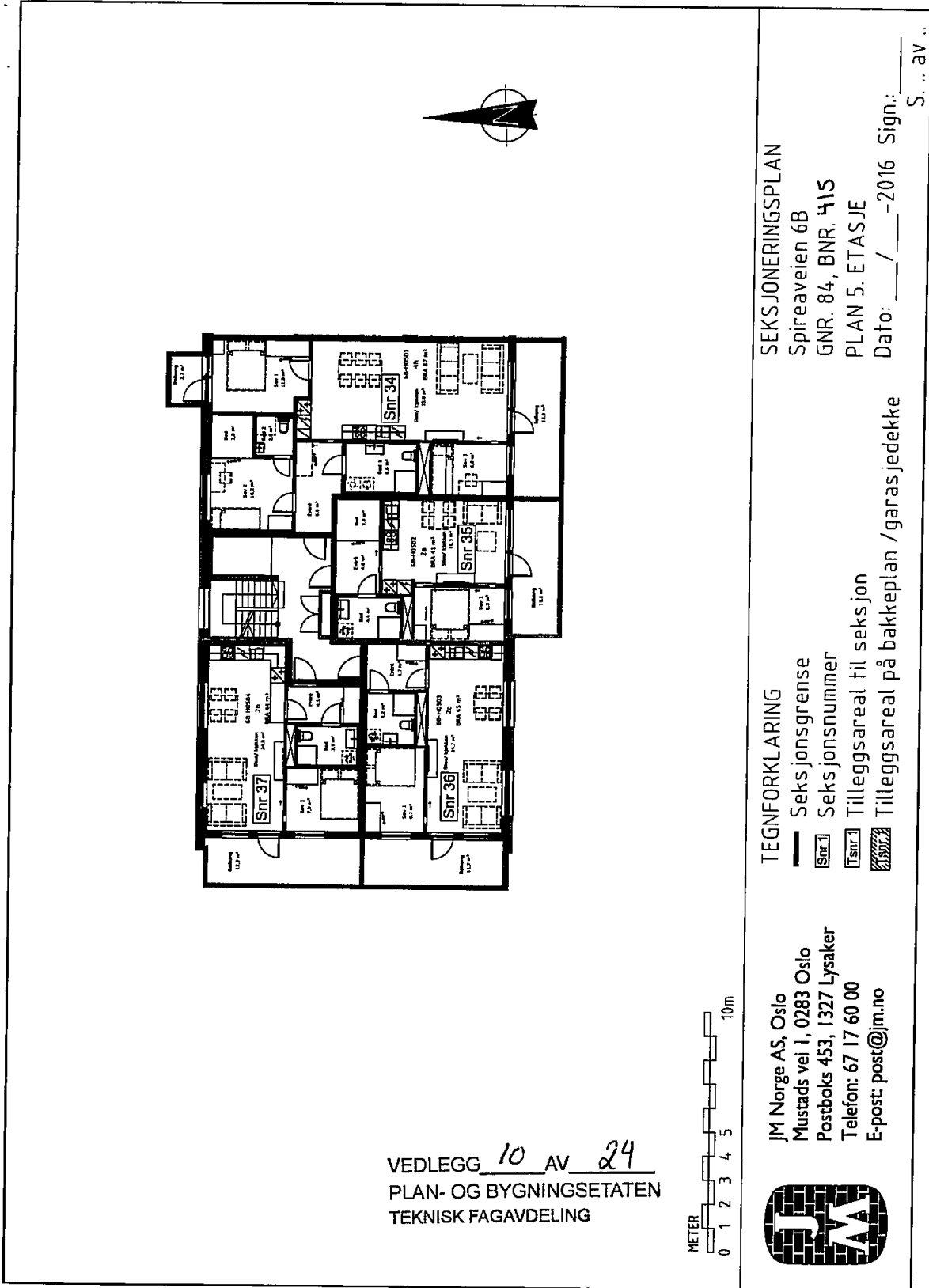
- Seksjonsgrense
- [Snr.1] Seksjonsnummer
- [Snr.2] Tilleggsareal til seksjon
- [Snr.3] Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Spireaveien 6B
 GNR. 84, BNR. 415
 PLAN 4. ETASJE

Dato: ___/___-2016 Sign: _____
 S... av ..

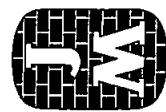




VEDLEGG 10 AV 24
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

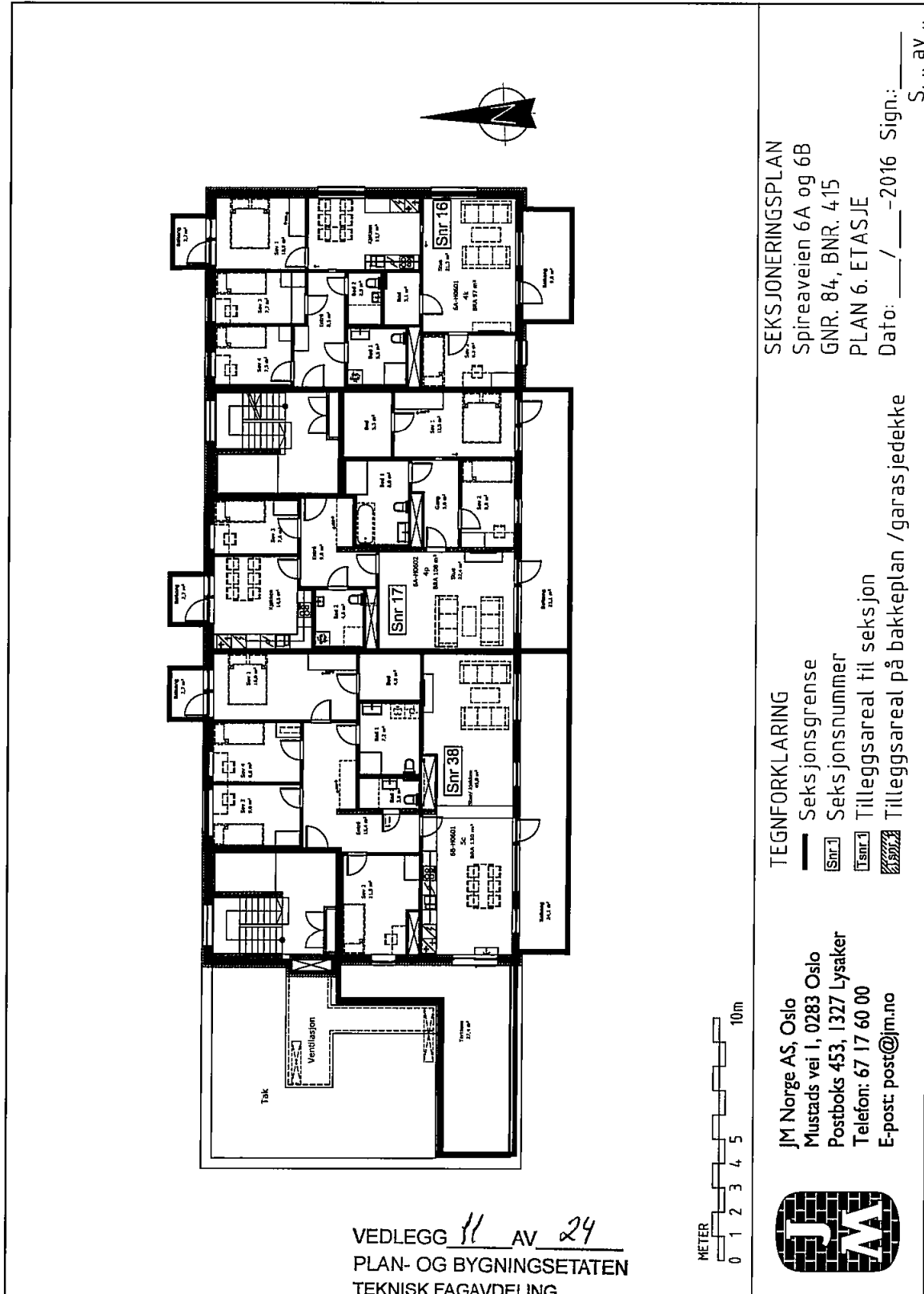
- Seksjonsgrense
- [Snr.1] Seksjonsnummer
- [Tilleggsareal] Tilleggsareal til seksjon
- [Garasje] Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

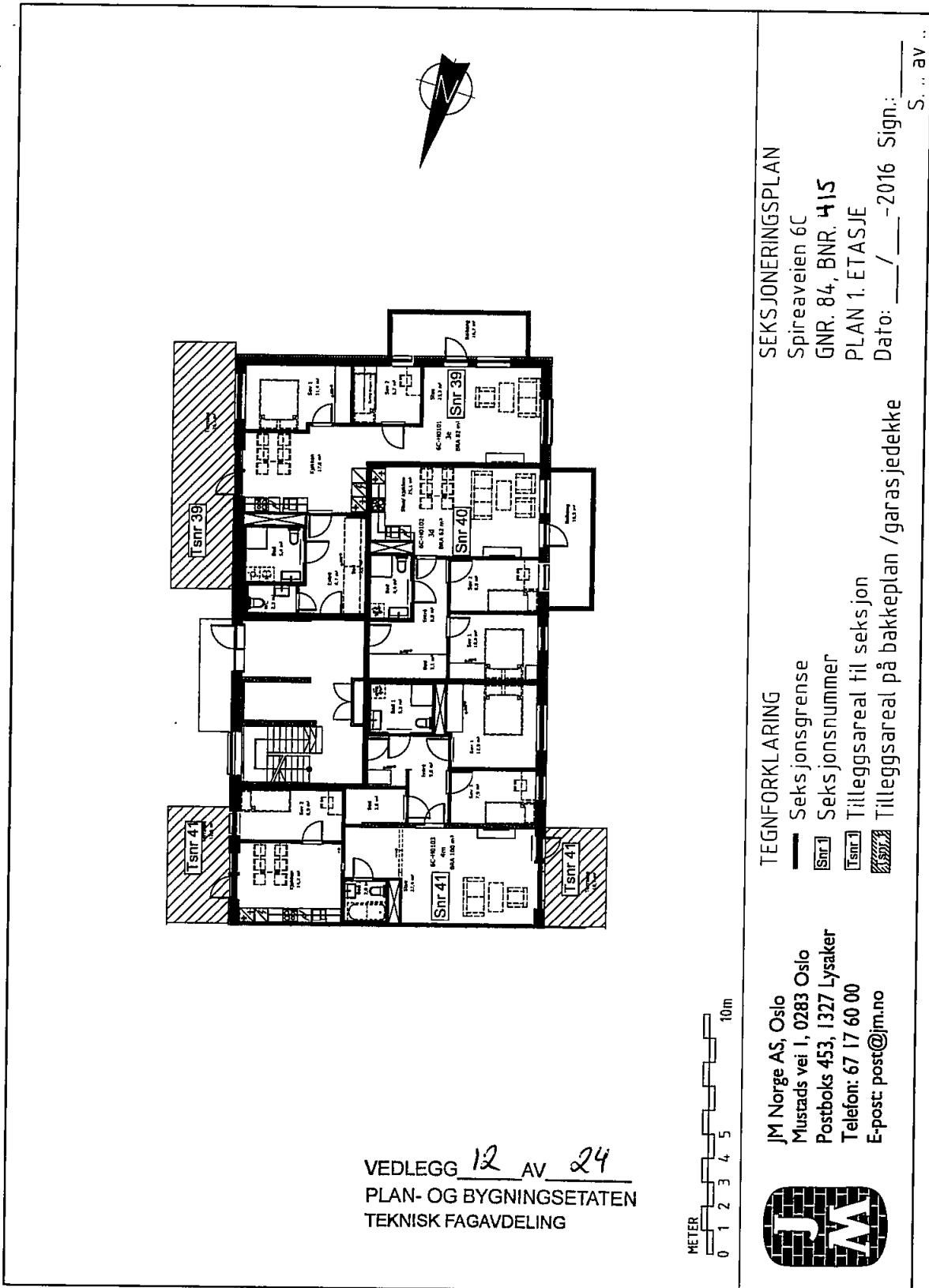
SEKSJONERINGSPLAN

Spireaveien 6B
 GNR. 84, BNR. 415
 PLAN 5. ETASJE

Dato: ___/___-2016 Sign: _____

S... av ..

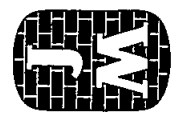




VEDLEGG 12 AV 24
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no

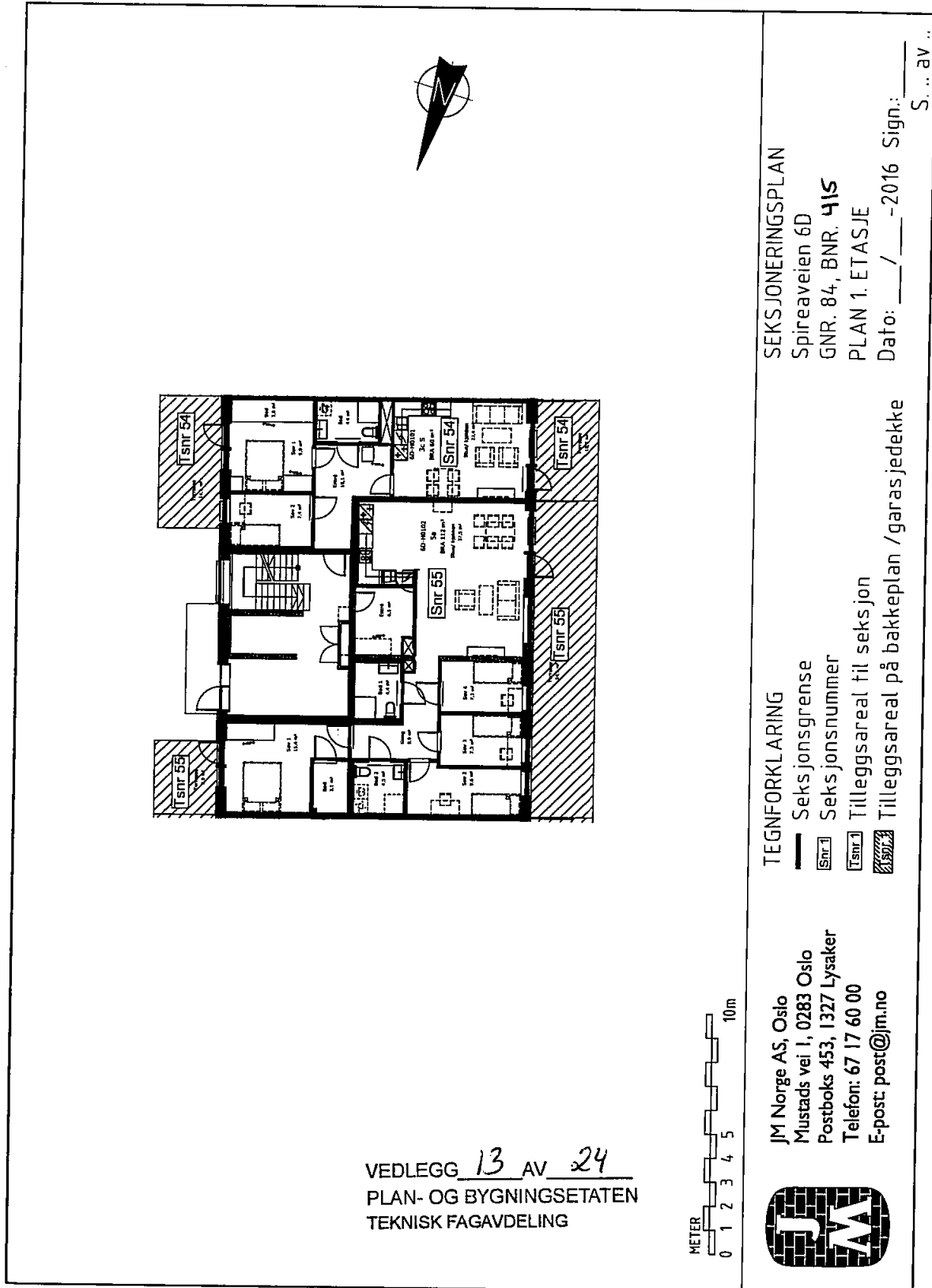


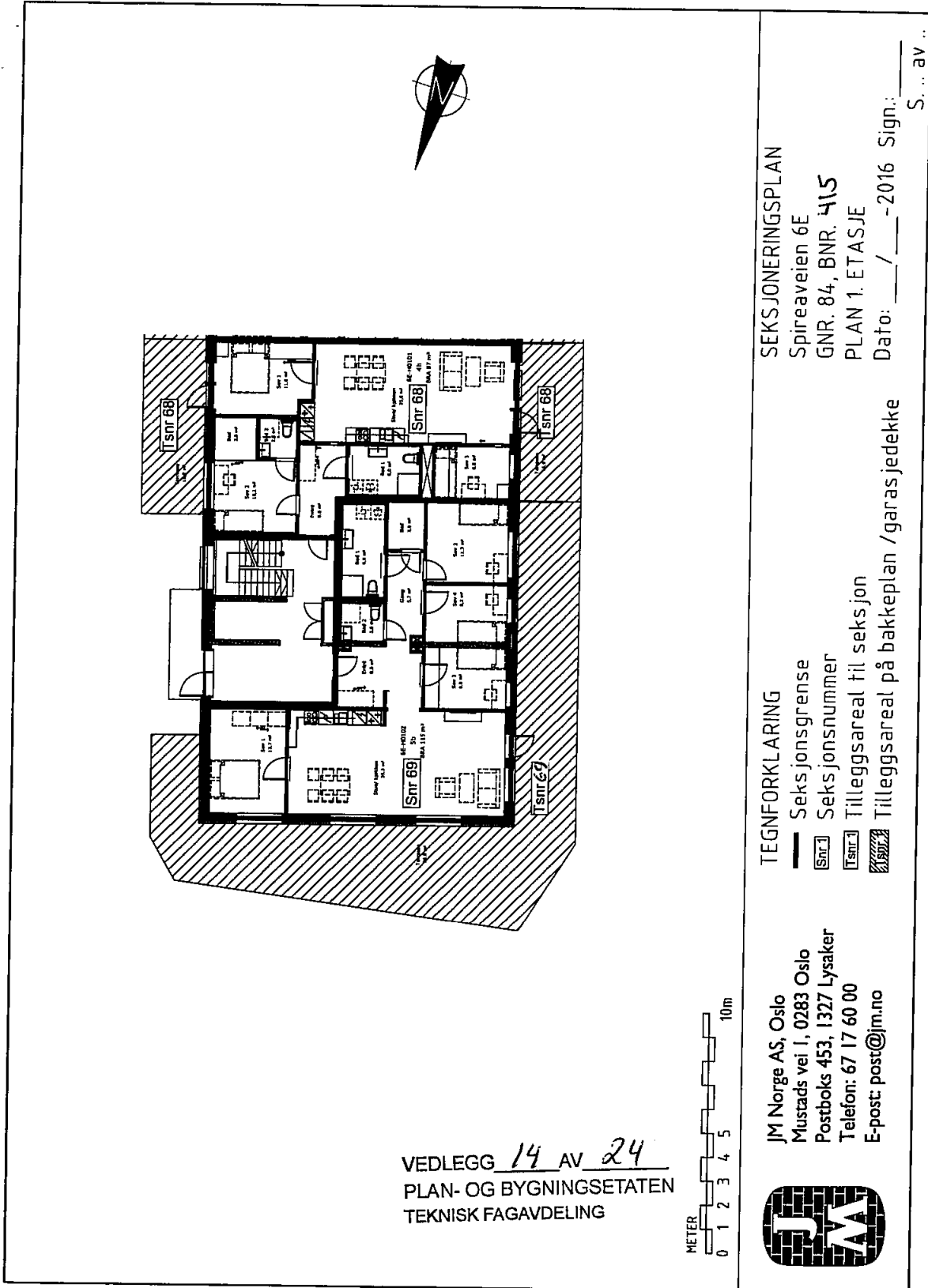
TEGNFORKLARING

- Seksjongsgrense
- [Snr] Seksjonsnummer
- [Snr] Tilleggsareal til seksjon
- [Snr] Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedecke

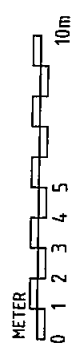
SEKSJONERINGSPLAN

Spireaveien 6C
 GNR. 84, BNR. 415
 PLAN 1. ETASJE
 Dato: ___/___-2016 Sign: S... av ...





VEDLEGG 14 AV 24
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



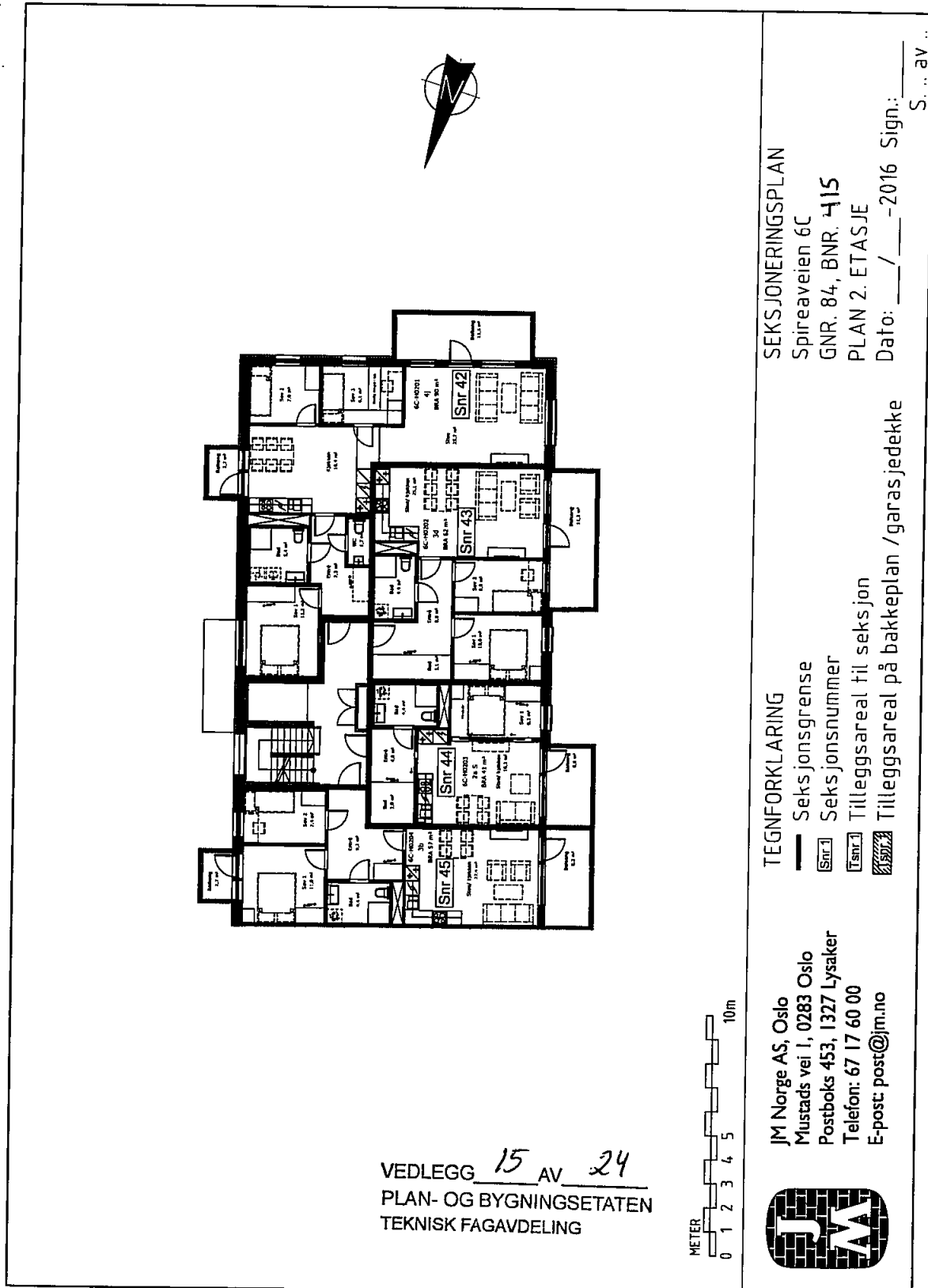
TEGNFORKLARING

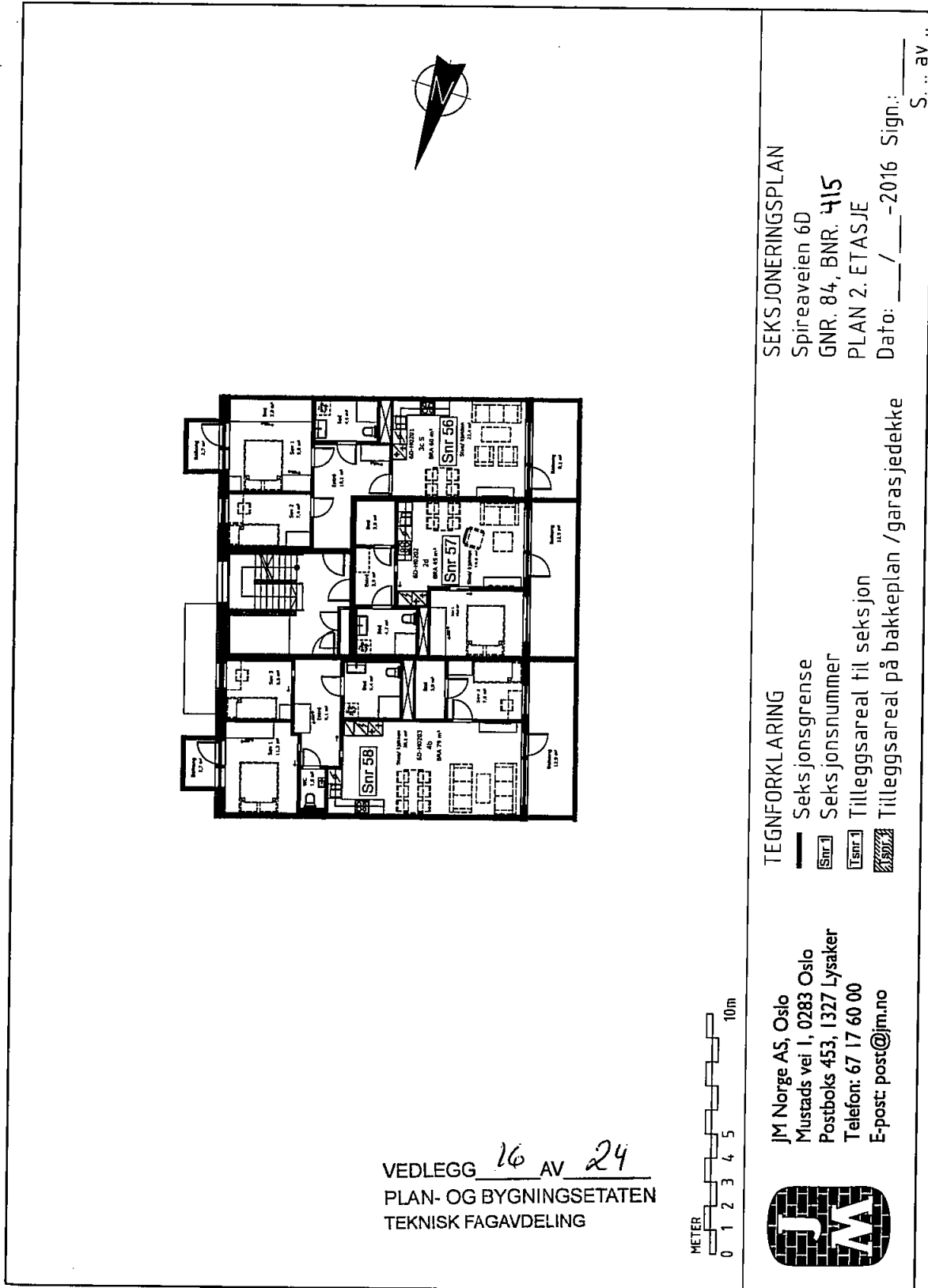
- Seksjonsgrense
- [Snr. 1] Seksjonsnummer
- [Snr. 1] Tilleggsareal til seksjon
- [Hatched] Tilleggsareal på bakkeplan /garasje/dekke

SEKSJONERINGSPLAN

Spireaveien 6E
 GNR. 84, BNR. 415
 PLAN 1. ETASJE

Dato: ___ / ___ -2016 Sign.: ___
 S... av ..





VEDLEGG 16 AV 24
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



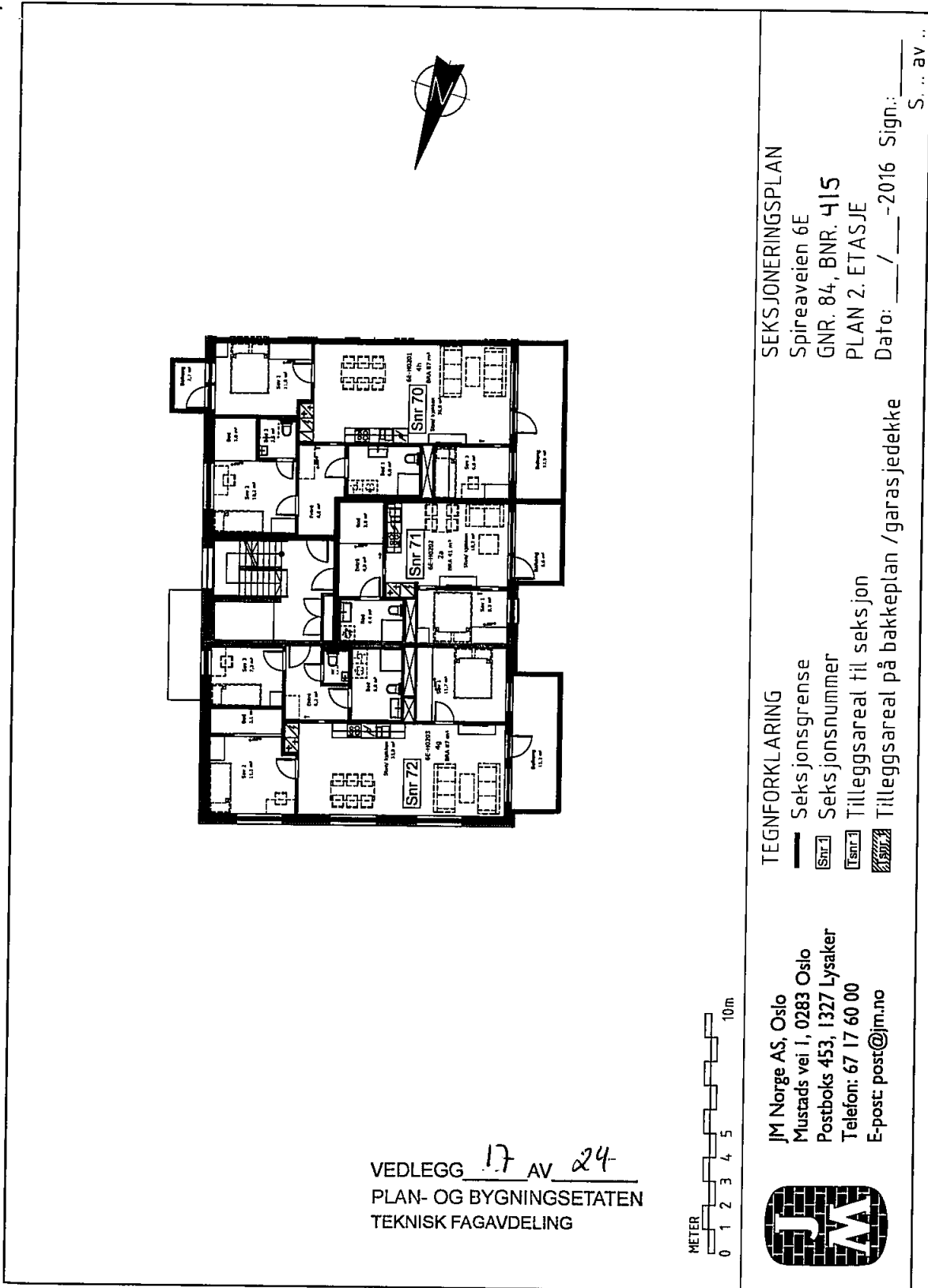
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [Snr] Seksjonsnummer
- [Tilleg] Tilleggsareal til seksjon
- [Garasj] Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Spireaveien 6D
 GNR. 84, BNR. 415
 PLAN 2. ETASJE

Dato: ___/___-2016 Sign: _____
 S... av ..



VEDLEGG 17 AV 24
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



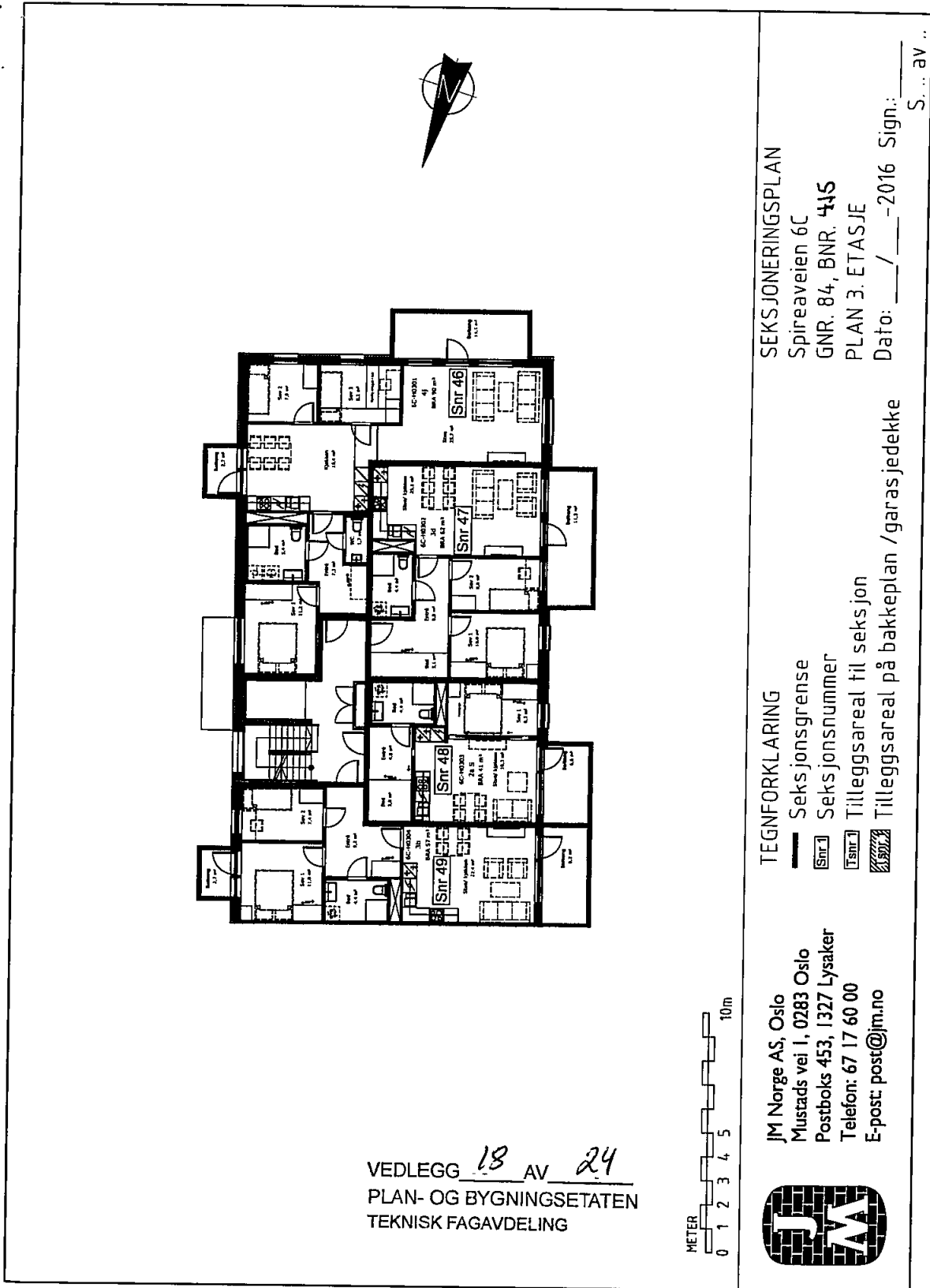
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [Snr.1] Seksjonsnummer
- [Tillegg.1] Tilleggsareal til seksjon
- [Tillegg.2] Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Spireaveien 6E
 GNR. 84, BNR. 415
 PLAN 2. ETASJE

Dato: ___ / ___ -2016 Sign: _____
 S. ... av ...



VEDLEGG 18 AV 24
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



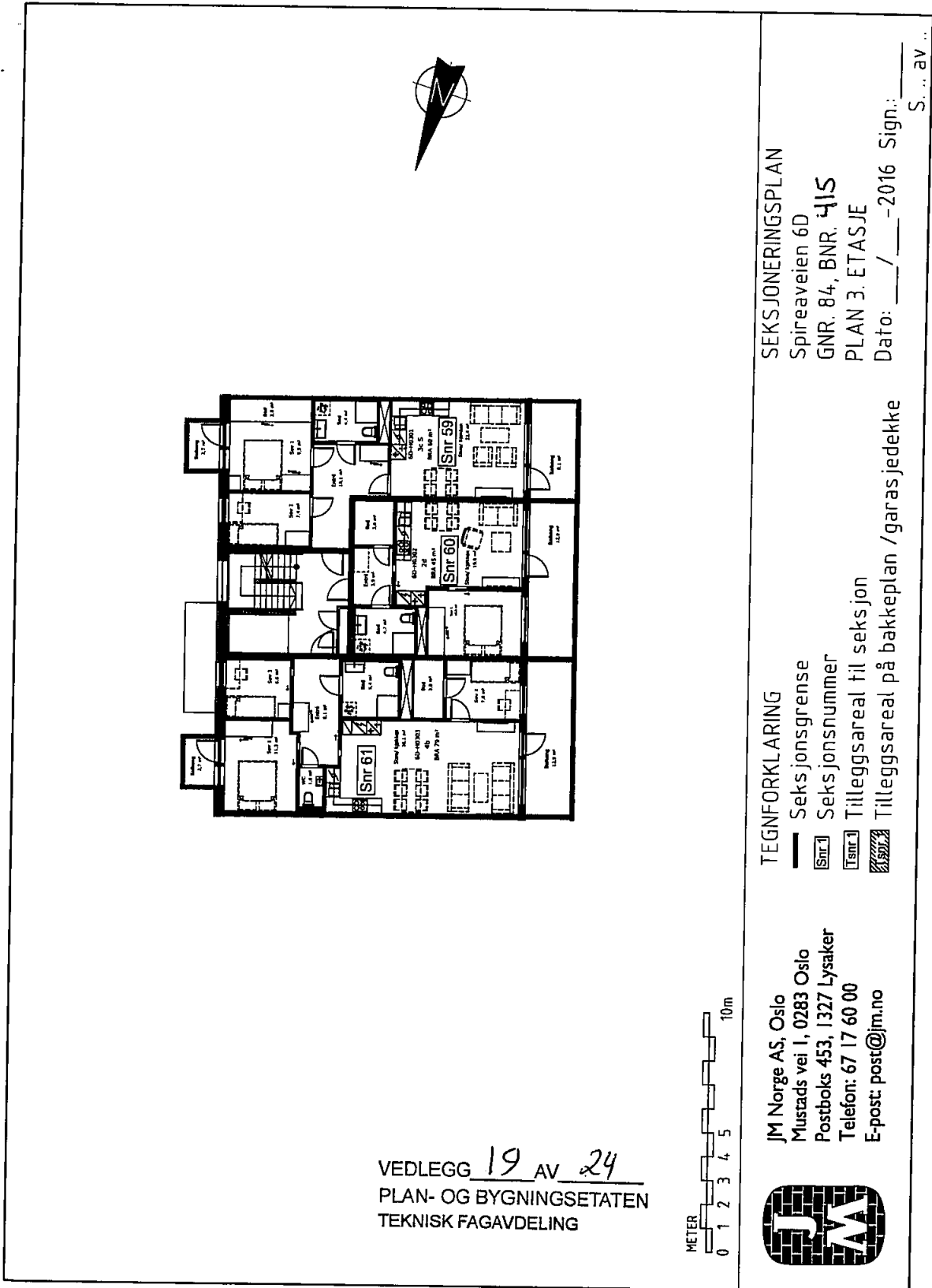
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [Snr.] Seksjonsnummer
- [Tilleggsareal] Tilleggsareal til seksjon
- [Tilleggsareal på bakkeplan / garasje] Tilleggsareal på bakkeplan /garasje

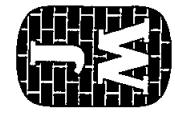
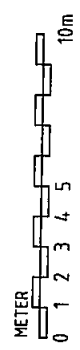
SEKSJONERINGSPLAN

Spireaveien 6C
 GNR. 84, BNR. 415
 PLAN 3. ETASJE

Dato: ___/___-2016 Signi: _____
 S... av ..



VEDLEGG 19 AV 24
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



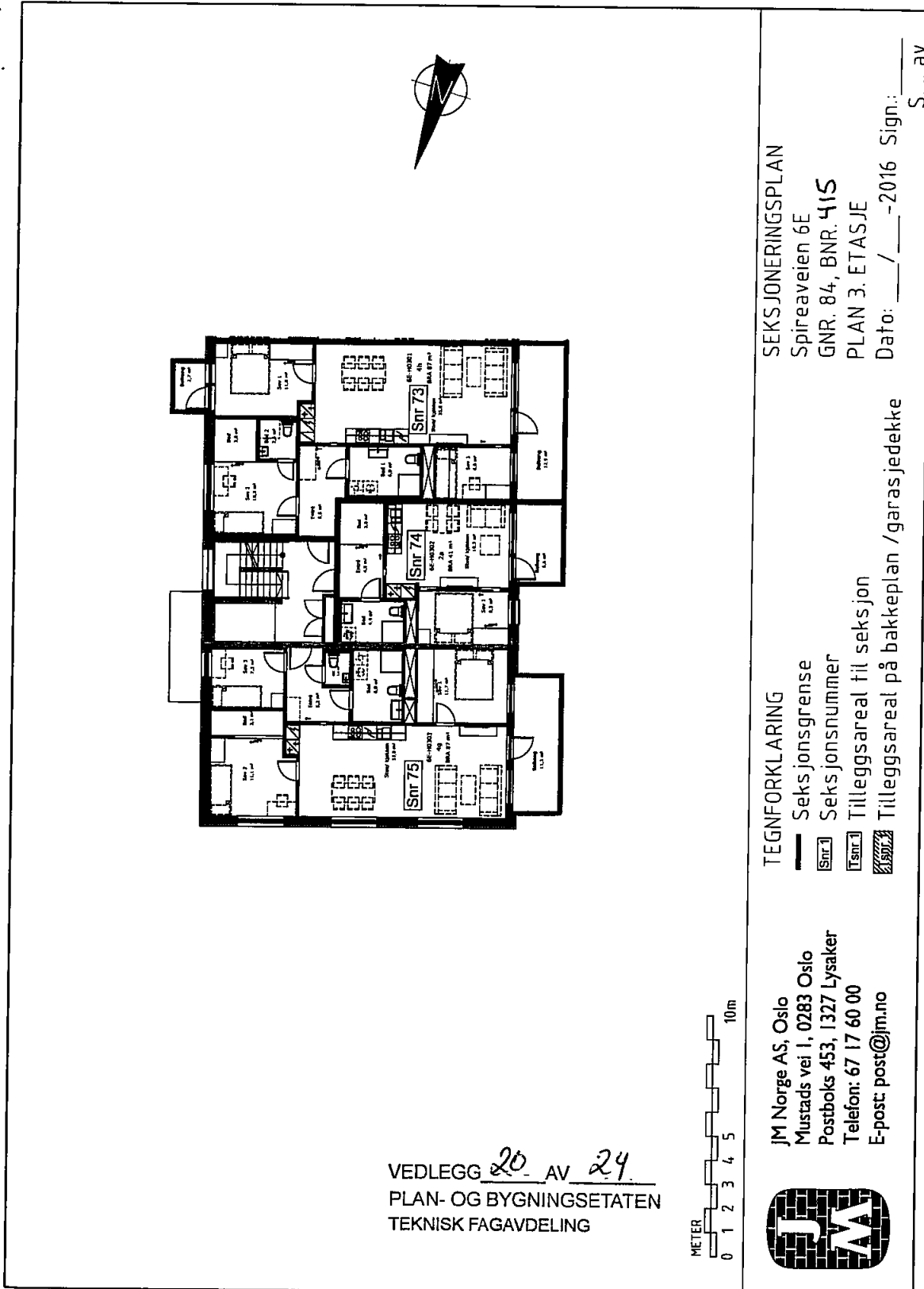
JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no

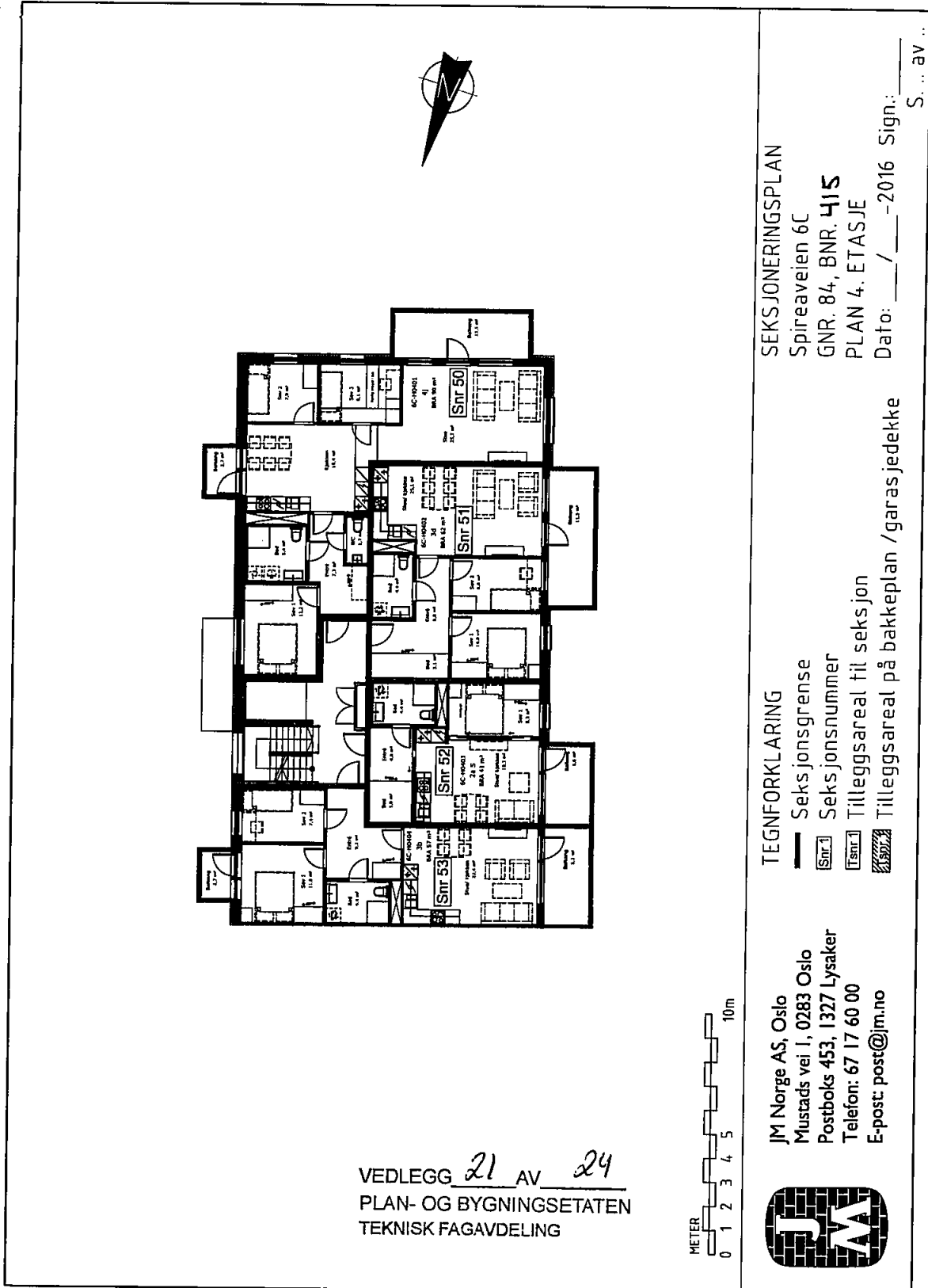
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [Snr. 1] Seksjonsnummer
- [Tilleggsareal] Tilleggsareal til seksjon
- [Tilleggsareal på bakkeplan / garasje] Tilleggsareal på bakkeplan / garasje

SEKSJONERINGSPLAN

Spireaveien 6D
 GNR. 84, BNR. 415
 PLAN 3. ETASJE
 Dato: ___/___-2016 Sign: _____
 S. av ..





VEDLEGG 21 AV 24
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING


- Seksjonsgrense
- [Snr.1] Seksjonsnummer
- [Tilleggs1] Tilleggsareal til seksjon
- [Hatched] Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

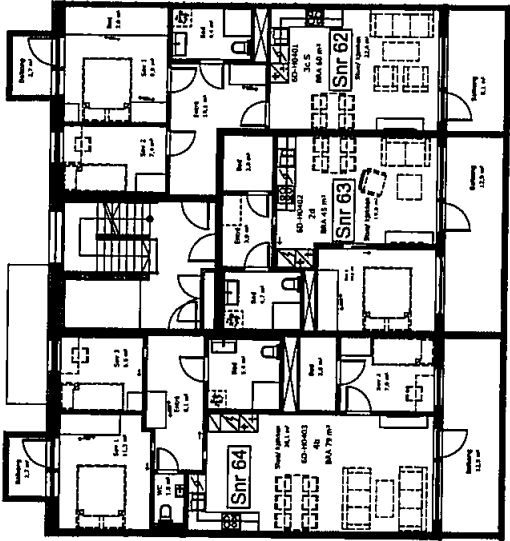
SEKSJONERINGSPLAN

Spireaveien 6C
 GNR. 84, BNR. 415
 PLAN 4. ETASJE


Dato: ___ / ___ -2016 Sign: _____
 S. ... av ...







VEDLEGG 22 AV 24
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



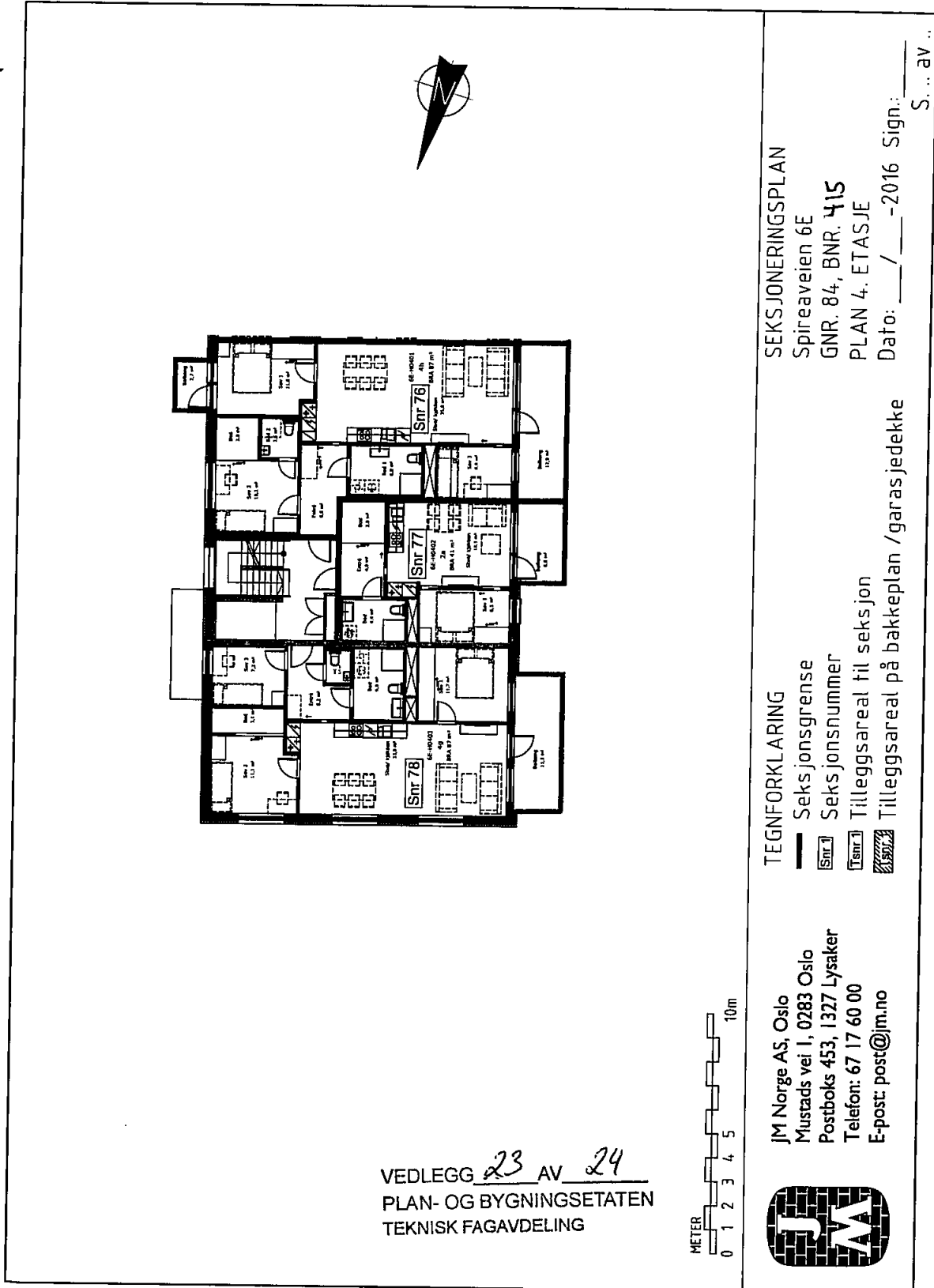
JM

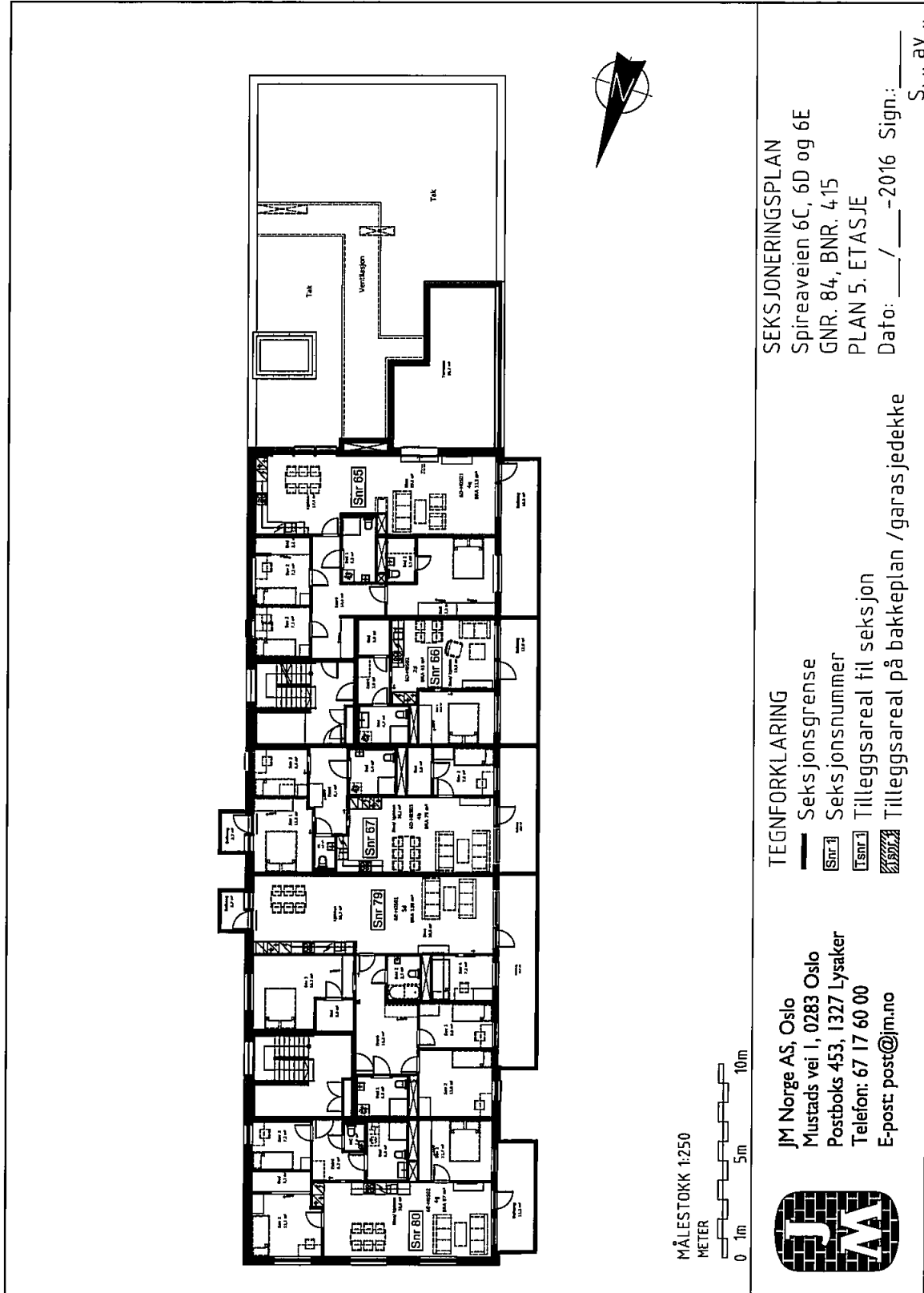
JM Norge AS, Oslo
 Mustads vei 1, 0283 Oslo
 Postboks 453, 1327 Lysaker
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [Snr 1] Seksjonsnummer
- [Snr 2] Tilleggsareal til seksjon
- [Snr 3] Tilleggsareal på bakkeplan / garasje dekke

SEKSJONERINGSPLAN
 Spireaveien 6D
 GNR. 84, BNR. 415
 PLAN 4. ETASJE
 Dato: ___/___-2016 Sign: _____ S... av ...





VEDLEGG 24 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LØKKEHAGEN II SAMEIE
ORG.NR. 820 957 962, KUNDENR. 7553

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 027 488	3 860 597	4 027 000	4 160 000
Andre inntekter		0	249 969	312 064	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 027 488	4 110 566	4 339 064	4 160 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-15 150	-25 000	-29 000
Styrehonorar	4	-200 000	-150 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-13 950	-6 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-163 775	-159 238	-163 600	-167 870
Konsulenthonorar	6	-115 880	-15 623	-10 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-531 560	-567 478	-486 000	-450 000
Forsikringer		-161 771	-151 140	-154 000	-162 705
Kommunale avgifter	8	-1 083 167	-946 110	-961 500	-989 203
Kostnader sameie	13	-31 379	-9 629	-54 360	-54 360
Energi/fyring	9	-1 315 866	-629 187	-765 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-603 457	-603 456	-618 000	-618 000
Andre driftskostnader	10	-554 923	-619 846	-416 000	-436 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 803 928	-3 872 983	-3 863 460	-4 137 138
DRIFTSRESULTAT		-776 440	237 583	475 604	22 862
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	749	2 152	0	0
Finanskostnader		0	-894	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		749	1 258	0	0
ÅRSRESULTAT		-775 690	238 841	475 604	22 862
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	238 841		
Fra opptjent egenkapital		-775 690	0		



**LØKKEHAGEN II SAMEIE**
ORG.NR. 820 957 962, KUNDENR. 7553**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	95 024	67 432
SUM ANLEGGSMIDLER		95 024	67 432
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	6 812
Kundefordringer		0	254 518
Forskuddsbetalte kostnader		40 009	30 059
Andre kortsiktige fordringer	12	47 283	1 697
Driftskonto OBOS-banken		320 390	396 220
Driftskonto OBOS-banken II		7 655	13 303
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5	5
Sparekonto OBOS-banken		93 189	292 659
SUM OMLØPSMIDLER		508 566	995 273
SUM EIENDELER		603 590	1 062 705
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		16 720	792 410
SUM EGENKAPITAL		16 720	792 410
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 829	36 756
Leverandørgjeld		545 041	22 195
Annen kortsiktig gjeld		0	211 344
SUM KORTSIKTIG GJELD		586 870	270 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		603 590	1 062 705
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	40 816	3 688

Oslo, 24.02.2022
Styret i Løkkehagen II Sameie



Daniel Glomså Søråa

Amela Kozaric

Nauman Majid

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 324 540
Bredbånd	336 000
TV	267 456
Kameraovervåkning	99 492
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 027 488

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddager og avskjedsgaver for kr 8 882,
jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 950.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-60 212
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 169
Multiconsult Norge AS	-44 500
SUM KONSULENTHONORAR	-115 880

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 141
Drift/vedlikehold VVS	-133 511
Drift/vedlikehold elektro	-13 850
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-171 392
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 925
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 691
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-300
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-531 560

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-515 984
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-444 668
For mye innkrevd kommunale avgifter tidligere år til garasjesameiet	-122 088
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 083 167

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-339 650
Fjernvarme	-976 216
SUM ENERGI / FYRING	-1 315 866

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Container	-22 017
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 416
Driftsmateriell	-3 536
Vaktmestertjenester	-95 770
Vakthold	-98 875
Renhold ved firmaer	-198 363
Snørydding	-57 195
Andre fremmede tjenester	-4 879
Trykksaker	-2 377
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 882
Telefon, annet	-1 539
Porto	-7 150
Bank- og kortgebyr	-4 457
Velferdskostnader	-22 468
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-554 923

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	530
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	118
Andre renteinntekter	101
SUM FINANSINNTEKTER	749

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse tillitsvalgte	4 745
Viderefakturerte fakturaer	42 539
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	47 283

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 16,13 % av Løkkehagen Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar, jmf. Garasjesameiets vedtekter §16, for sin forholdsmessige andel av gjelden i Løkkehagen Garasjesameie som utgjør kr 40 816.

Selskapets andel i Løkkehagen garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Løkkehagen Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

