



Årsmøte 2022

Løkehagen Garasjesameie

Digitalt årsmøte avholdes 18. april - 27. april 2022

Velkommen til årsmøte i Løkkehagen Garasjesameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7823>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Bredbånd i garasjeanlegget

Med vennlig hilsen,

Styret i Løkkehagen Garasjesameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Thoms Slørdahl er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7823 Løkkehagen Garasjesameie 18.04.22.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nauman Majid
-

Sak 6

Bredbånd i garasjelegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange biler kan overvåkes og styres via wifi. I tillegg er det flere og flere biler som kan oppdatere software via wifi.

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører, og funnet det beste alternativet, både når det kommer til pris og leverandør kompetanse.

Vi har forhandlet fram et godt tilbud fra Bravida.

Forslag til vedtak

Installere bredbånd i garasjelegget



Årsmøte 2022

7823 Løkkhagen Garasjesameie



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Thor Slørdahl	Spireaveien 4 B
Styremedlem	Jon Angvoll Andreassen	Harald Halvorsens Vei 38 B
Styremedlem	Sissi Wing Sze Suen	Spireaveien 6 E

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Løkkehagen Garasjesameie

Løkkehagen Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920285627, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

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

Løkkehagen Garasjesameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

Styret har gjennom 2021 arbeidet med følgende:

1. Innhenting av tilbud for Mobildekning i garasjeanlegget

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører av mobil dekning i garasjeanlegget og basert på innhentede tilbud har styret fremforhandlet et godt alternativ. Saken blir tatt opp på årsmøtet.

2. Innhenting av tilbud for Bredbånd i garasjeanlegget

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører av mobil dekning, og basert på innhentede tilbud har styret valgt ut en aktuell leverandør. Saken blir tatt opp på årsmøtet.

3. Dørpumpe til 4C

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører. Døren til 4C er en branddør, og det viser det seg at det ikke lov å endre noe som helst på en slik dør, da den i såfall vil miste godkjenningen for sikker branddør, som igjen vil ha konsekvenser ovenfor brannvesenet.

Hele døren må da byttes, og alt komplett kommer på minimum kr.75.000,-

Styret innkalte en fagmann på befaring og fant ut at utbygger JM, skulle ha satt inn dørpumpe allerede ved levering. Styret har derfor en sak gående med JM om at de skal stå for denne kostnaden.

4. Bytte av LED belysning

Strømmen Elektro AS har byttet fra gamle lysstoffrør til LED belysning i garasjeanlegget. Dette medfører mindre vedlikehold, og lavere strømforbruk.

5. Beregning av strømforbruk

Styret har hatt en gjennomgang av strømforbruk i garasjen, og en utregning av forbruk per el-lader.

6. Beboerhenvendelser & vanlig styrearbeid

Styret befatter seg ellers med vanlig styrearbeid som innebærer håndtering av beboerhenvendelser, oppfølging av leverandører som vaktmester, HMS runder, og har gjennom 2021 foretatt opprydding av henslengte ting i bod områdene, på parkerings plassene, og utenfor garasjeanlegget.

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 577 834.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 604 267.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -26 433 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 562 718.

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 195 000 til vedlikehold som omfatter vanlig vedlikehold

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet 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 forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkehagen Garasjesameie.

Lån

Løkkehagen Garasjesameie 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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LØKKEHAGEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 920 285 627, KUNDENR. 7823

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	501 817	517 814	537 000	504 000
Andre inntekter	3	76 017	312 298	15 000	16 000
SUM DRIFTSINNEKTER		577 834	830 112	552 000	520 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-3 525	-4 100	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-25 000	-25 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-53 683	-52 195	-55 000	-55 000
Konsulenthonorar	6	-17 196	-11 258	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-315 899	-215 431	-60 000	-195 000
Forsikringer		-26 005	-30 489	-60 000	-60 000
Kommunale avgifter	8	-41 332	-227 990	0	0
Energi/fyring		0	0	0	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-9 576	-8 778	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	9	-94 937	-83 869	-72 800	-79 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-604 267	-658 534	-296 900	-504 640
DRIFTSRESULTAT		-26 433	171 578	255 100	15 360
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	252	0	0
Finanskostnader		0	-755	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		0	-503	0	0
ÅRSRESULTAT		-26 433	171 075	255 100	15 360
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	171 075		
Fra opptjent egenkapital		-26 433	0		

LØKKEHAGEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 920 285 627, KUNDENR. 7823

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		175	150
Kundefordringer		3 999	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 795	5 362
Andre kortsiktige fordringer	10	5 336	21 496
Driftskonto OBOS-banken		568 872	815 205
SUM OMLØPSMIDLER		584 176	842 213
SUM EIENDELER		584 176	842 213
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		562 718	589 151
SUM EGENKAPITAL		562 718	589 151
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 600	5 400
Leverandørgjeld		15 858	247 662
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 458	253 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		584 176	842 213
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022
 Styret i Løkkehagen Garasjesameie

Thomas Thor Slørdahl

Jon Angvoll Andreassen

Sissi Wing Sze Suen

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	324 000
Bod	124 452
Strøm elbil	92 000
Avregning strøm el-bil	-38 635
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	501 817

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fra Vestpark AS	13 100
Parkeringsbevis, 5 a kr 200	1 000
Avregning ladepunkt	61 917
SUM ANDRE INNETEKTER	76 017

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 40 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 196
SUM KONSULENTHONORAR	-17 196

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 448
Drift/vedlikehold VVS	-5 703
Drift/vedlikehold elektro	-225 163
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 519
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-22 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 566
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-315 899

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter fra Løkkehagen II Sameie	122 088
Kommunale avgifter til Løkkehagen I Sameie	-163 420
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-41 332

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-82 772
Andre fremmede tjenester	-213
Trykksaker	-1 474
Andre kontorkostnader	-1 549
Gaver	-5 030
Bank- og kortgebyr	-3 899
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-94 937

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vestpark AS, inntekter for 2021 fakturert i 2022	5 336
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 336

Annen informasjon om sameiet

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.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser og/eller garasjeplasser som leies ut av beboere. De som ønsker plass henvises til Facebook-gruppen «Løkkehagen». Styret kan også bistå med å finne parkeringsplass dersom det er nødvendig. Styret står ikke til ansvar for eventuelle parkeringsbøter som blir utgitt av Vestpark AS.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos ditt representative styre.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7181551. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, 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 telefon 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 skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

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. 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.

7823 Løkkehagen Garasjesameie

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: of@obos.no

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 18.04.22 og er åpent for avstemning i 9 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.22

Selskapsnummer: 7823 **Selskapsnavn:** Løkkehagen Garasjesameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thoms Slørdahl er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Nauman Majid

Sak 6 Bredbånd i garasjeanlegget

Installere bredbånd i garasjeanlegget

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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