

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Løken 1 Borettslag avholdes 3. april 2017  
Klokken 18:00 i Grendehuset.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### **2. ÅRSBERETNING FOR 2016**

#### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2016**

#### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

#### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted,

I styret for Løken 1 Borettslag

Hege B. Ruud

Styreleder

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

# **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 3. april 2017.**

## **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

## **2. ÅRSBERETNING FOR 2016**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

## **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2016**

A) Årsregnskapet for 2016 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at det positive årsresultatet tillegges udekket tap

## **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

## **5. INNKOMNE FORSLAG**

5 A) Flere beboere ønsker at det monteres bom med eller uten betaling for å kjøre inn på Snøkløkkeveien. Styret ønsker at Generalforsamlingen tar stilling til dette. Tre alternativer kan stemmes over

1. Det monteres bom ved barnehagen som man må gå ut av bilen for å åpne
2. Det monteres bom ved barnehagen som man kan åpne ved å legge på 10 eller 20 kroner
3. Det monteres bom ved barnehagen som kan åpnes ved bruk av nøkkel.

### **5 B) NEDGRAVD AVFALLSLØSNING**

For å skape et bedre miljø i borettslaget ønsker styret at Generalforsamlingen gir fullmakt til å investere i dette. Totale kostnader kan variere, men fra Løken III er det oppgitt at en slik løsning for dem kostet i underkant av 400 000,-.

Plassering av innkast blir der det står containere pr. i dag dersom dette er mulig, eventuelt på oversiden ved innkjøringen til Snøkløkkeveien. Da flyttes gjerdet noe innover plenen og det bygges en «levegg» slik at det ikke blir utsikt fra blokkene til innkastet. Med innkast menes det den delen av avfalls systemet som er over bakken.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å investere i nedgravd avfallsløsning med plassering som beskrevet over.

5 C) Innkomne saker fra Løken Felles. Sak 1-4, se vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av leder for 1 r

B) Valg av 1 styremedlem for 2 r

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 r

D) Valg av valgkomité for 1 r

E) Valg av 4 delegater og 4 varadelegater til BORIs generalforsamling.

# Løken 1 Borettslag

## STYRETS ÅRSBERETNING 2016

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Hege Ruud	(valgt for 1 år i 2016)
Nestleder:	Atif Aftab	(valgt for 2 år i 2015)
Styremedlem:	Rønnaug Halvorsen	(valgt for 2 år i 2016)
Styremedlem:	Arvid Andersen	(valgt for 2 år i 2016)
Styremedlem:	Åshild Furø	(valgt for 2 år i 2016)

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem:	Imran Hussain Quereshi	(valgt for 1 år i 2016)
Varamedlem:	Gro Lilleheier	(valgt for 1 år i 2016)
Varamedlem:	Rita Thoresen	(valgt for 1 år i 2016)

Valgkomite:	Bente Hagen	(valgt for 1 år i 2016)
	Monica Abrahamsrud	(valgt for 1 år i 2016)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2016:

Delegater : Hege Ruud, Åshild Furø, Rønnaug Halvorsen, Arvid Andersen  
varadelegater: Atif Aftab, Imran Qureshi, Gro lilleheier, Rita Thoresen

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Løken 1 Borettslag ble stiftet 21.12.1972 og har organisasjonsnummer 950 171 790

Borettslaget består av 160 andelsboliger, fordelt på 6 bygninger med adresse Snøkløkkeveien 1 – 23 på Findstadjordet i Lørenskog kommune. Eiendommen har gnr 100 bnr 239 i Lørenskog kommune.

#### **Fakturaadresse:**

Borettslaget kan motta EHF.

Faktura i pdf/tiff sendes [til faktura@bori.no](mailto:til_faktura@bori.no)

Papirfaktura sendes til:

22 - Borettslaget Løken I  
Fakturamottak BORI  
Postboks 4381 Vika, 8608 MO I RANA

B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

C Styret består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen. Vaktmester rapporterer en gang pr. uke om eventuelle avvik. Lekeplassene blir kontrollert av lekeplasskontrollen en gang pr. år og eventuelle feil/mangler blir utbedret.

Borettslaget har ingen ansatt.

E Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

Andre opplysninger

*Vedtekter/regler*

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

*Vaktmestertjeneste:*

Borettslaget Løken I, II og III har ansatt vaktmester i full stilling. Vaktmester er omfattet av obligatorisk tjenstepensjonsordning.

*Renhold*

Firmaet Super Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

*Parkering*

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles av styret.

#### *Nøkler*

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren/styret, og må betales av den enkelte.

#### *Bruksoverlating (utleie mm)*

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

#### *Brannsikringsutstyr*

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

#### *Kabel-TV, bredbånd og telefoni*

Tjenesten(e) leveres av GET. Servicetelefon 02123 er betjent mellom kl. 09:00 – 22:00. Se [www.get.no](http://www.get.no) for mer informasjon.

Vi gjør her oppmerksom på at borettslaget har forhandlet seg frem til en bedre avtale både når det gjelder hurtighet og pris. Se vedlagt informasjon.

#### *Energimerking*

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## **4. FORSIKRINGER**

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige med polise nr. 83682225.

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

## **5. FORKJØPSRETT**

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## 6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret i tillegg til arbeidsmøter avholdt 14 styremøter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Regulering av felleskostnader*
- *Budsjettering*
- *Bruksoverlating*
- *Forsøpling av uteområder*
- *Husbråk*
- *Nabotvister*
- *Klager på hundehold*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Oppfølging av rørfornyning med møter både med TT-teknikk og Sintef.*
- *Forsikringskader*
- *Vannlekkasjer*
- *Klager over matlukt fra leiligheter som kobler vifter rett på ventilasjonsanlegg*

Av andre saker kan nevnes:

- *Borettslaget har fått utarbeidet vedlikeholdsplan – en såkalt BEVAR plan. Denne inneholder foreslåtte vedlikeholdsarbeider fram i tid. Planen kan du få se dersom du kommer innom styrerommet i våre møtetider.*
- *Det viktigste vedlikeholdet som er foretatt i 2016 er maling av alle oppganger. Styret har også jobbet mye med å følge opp rørfornyning da det har vist seg at epoxy i enkelte tilfeller har løsnet og ført til tette rør.*
- *Det var fire leiligheter som fikk forholdsvis store vannskader i desember 2016. Det kom av tilbakeslag av spillvann da rør ut til kommunale anlegg tettet seg. **Det var ikke greit å se alt som kom flytende da rørene ble spylt opp. Det var store mengder fett som hadde festet seg, hele poteter og annen avfall.** Dette medfører store kostnader og sist, men ikke minst store belastninger for de beboere som får ubeboelige leiligheter mens arbeid med utbedring pågår.*
- *Styret kan arrangere beboermøte dersom det er behov for det. Det må da foreligge konkrete saker som skal diskuteres og sakene må gjelde mange beboere. Saker og ønske om møte meldes i skriftlig til sittende styre som tar stilling til om saken bør behandles på beboermøte.*

## Vedlikeholdshistorikk

Skiftet drenering rund blokkene Snø 6-11	2011
Malt alle soveromsvinduer	2011
Reparert asfalt mellom Snø 3-5	2011
Ny drenering utenfor underetg. i Snø 5	2011
Reparert yttervegg i Snø 6	2011
Reparert hull i asfalt utenfor Snø 12	2011
Alle varmtvannsberedere eldre enn 1996 skiftet	2011
Klipt alle trær og hekker	2011
Renset ventilasjonsanlegg	2011
Våtromskontroll	2011
Alle hovedtavler er skiftet	2012
Oppmaling av slettpusset fasade Snø 1 - 23	2012
Festing/skifting av skifer utenfor innganger	2012
Drenering foran Snø 19 -23	2012
Lagt flere/nye fartsdumper	2012
Forsterket tak over balkonger i 4 etg.	2012
Tette avløp spylt opp	2012
Kloakkrør spylt	2012
Vedlikehold/reparasjon av brannvarslingsanlegg	2012
Vedlikehold/reparasjon av en del verandaer	2012
Utskifting av stoppekraner	2012
Utskifting av stoppekraner	2013
Vedlikehold brannanlegg	2013
Vedlikehold av alle brannslanger	2013
Asfaltering Snø 12-16	2013
Ferdigstillelse av drenering Snø 19-23	2013
Utskifting av vinduer i kjeller Snø 6-16	2013
Fasadevask	2013
Reparasjon av fasader	2014
Reparasjon av lekkasjer i tak	2014
Vedlikehold og ferdigstillelse av brannanlegg	2014
Vedlikehold/utskifting av låser	2014
Vedlikehold/utskifting av dører utvendig.	2014
Reparasjon/vedlikehold glass i vinduer/dører	2014
Tetting av vinduer og dører	2014
Reparasjon av screens	2014
Reparasjon/oppretting verandaer	2014
Utbedring av gulv/vegger etter lekkasje	2014
Utbedring av oppgang etter brann	2014
Rørfornyning	2014
Rørfornyning	2015
Utskifting/reparasjon av verandadører	2015



Vedlikehold/reparasjon av fasader	2015
Reparasjon av sprukket mur på verandaer	2015
Reparasjon av rust i armeringsjern inne i fasade	2015
Utbedring av fuktskader	2015
Reparasjon av tak	2015
Utskiftning og reparasjon av screens	2015
Utskiftning av låser, reparasjon av ytterdører	2015
Montert hatter på piper pga. inntrengning av vann	2015
Reparasjon av avtrekk for vedfyring	2015
Utbedring av lekkasje i stålkonstruksjon på balkonger	2015
Maling av oppganger	2016
Utskifting/reparasjon av verandadører	2016
Vedlikehold elektrisk anlegg fellesarealer	2016
Utskifting av defekt lysarmatur i fellesarealer	2016
Bytting av låser i ytterdører	2016
Reparasjon av brannanlegg	2016
Gjennomgang av vifter/avtrekk på tak	2016
Utskifting og reparasjon av screens	2016
Reparasjon av beslag på fasadevegg	2016

### Viktig informasjon om vedlikehold:

Vi gjør alle beboere oppmerksom på at borettslaget dekker utskiftning av varmtvannsberedere som er over 15 år. Produksjonsdato står på den enkelte bereder.

Ved forrige brann kontroll var det flere leiligheter som hadde ikke godkjente brannvarslere. Styret ber om at de dette gjelder setter opp nye og godkjente brannvarslere før neste kontroll.

Det er også avdekket skader i leiligheter på grunn av at ventilasjon har vært avstengt. Noen har problemer med ventilasjon som kan settes i sammenheng med gamle vifter på taket, men vi gjør oppmerksom på at i oppganger der enkelte har stengt av/tettet igjen ventilasjonen vil dette medføre dårlig ventilasjon i alle leiligheter i oppgangen.

Styret er kjent med at det er flere leiligheter der det elektriske anlegget er gammelt og ikke kontrollert de seneste år. **Vi gjør oppmerksom på at andelseiere har ansvar for at det elektriske opplegget inne i leiligheten tilfredsstiller dagens krav.** En el-kontroll avdekker svakheter som kan medføre brannfare være direkte farlig for bruker av det elektriske anlegget. Det koster ikke mye for en slik kontroll og de aller fleste elektriske firmaer utfører dette. **En kontroll skaper økt trygghet og sikkerhet og anbefales på det sterkeste.**

Her er det **viktig** å nevne at borettslaget har inngått rammeavtale med to elektriske firmaer og dette gir både borettslag og borettslagets beboere **rabatterte priser**.

Det firmaet som har gitt mest rabatt er Installatøren – se vedlagt informasjon om priser.

EDA har også gitt rabatterte priser, men ligger noe høyere enn

Installatøren. Begge firmaer er solide firmaer med gode referanser.

## **Brannsikkerhet**

Det er flere beboere som har ønsket seg brannheis – redningsheis. Styret har derfor innhentet pris fra Norsk Brannvern og fått gode rabatter også her. Redningsselen er utstyrt med ekstra sikkerhetsstropp man trekker mellom bena. Man er sikret allerede inne i rommet, før du går ut av vinduet. Du slipper å klatre i en situasjon som er stresset nok fra før. PARAT Redningsheis kan monteres slik at den skjules bak en gardin. Linen er spesiallaget for å tåle gnaging og temperaturer langt over det et menneske kan overleve i.

Parat redningsheis 13 meter: 2500,- inkl. mva pr stk

Parat redningskrok: 150,- eks inkl. mva pr stk

Montering: 650,- kr inkl. mva pr time

Km: 10,- kr inkl. mva pr km fra Gjerdrumsvei 5

## **Parkering**

Vi opplever stadig at beboere ikke tar inn sine ledninger til motorvarmere selv om disse ikke er i bruk. Av sikkerhetsmessige hensyn er dette ikke tillatt. Ledninger som blir hengt over motorvarmekontakten vil bli fjernet av styret og kan hentes hos styret etter nærmere avtale.

## **Annet**

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Advokat har blitt benyttet i forbindelse med oppfølging av rørfornyng. Der har styret også hatt hjelp av Sintef da de har ekspertise på området. Det har blitt tatt filmer av rør som Sintef gjennomgår for å se på kvaliteten av arbeidet. I skrivende stund er ikke resultatene klare. TT-teknikk har imidlertid brukt strømfornyng i alle soilrør, noe som er en fordel for borettslaget.



## 7. REGNSKAPET FOR 2016

Regnskapet for 2016 viser et driftsresultat på kr 2 096 161,- og et positivt årsresultat på kr 1 413 502,-

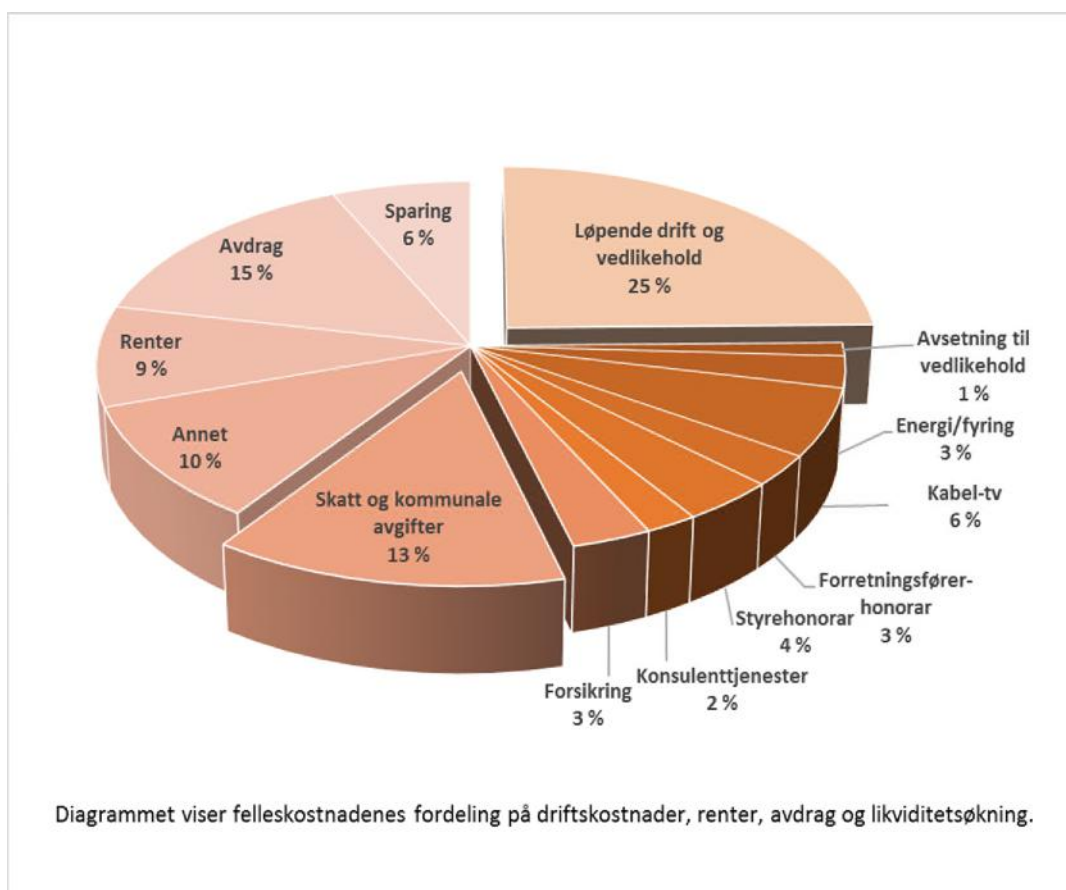
Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2016 kr **2 244 380,-**

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket underskudd.

Det er forholdsvis stort avvik mellom budsjettet vedlikehold og reelle kostnader. Dette er forklart i kapittel 6, under avsnitt «av andre ting kan nevnes».

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak.

Nedenfor vises diagrammer for borettslags kostnadsfordeling.



Kakediagrammet viser at den største kostnaden gjelder løpende drift og vedlikehold som alene utgjør 25 % av de totale driftskostnadene. Kapitalkostnader som renter og avdrag utgjør til sammen 24 %. kommunale avgifter alene utgjør 13 prosent og resterende kostnader som kabel-TV, forsikring og etc utgjør 38%.

Rørfornyningen har gått greit med unntak av i de oppgangene der beboere har brukt toalett og vann mens arbeidene pågikk. Dette medfører store ekstrakostnader for borettslaget da rørene må sprøytes en gang til. I tillegg må beboere i disse oppgangen få vannet avstengt igjen mens arbeidet pågår. Styret reagerer på at enkelte viser så lite hensyn til tross for at det er gitt gjentatt informasjon fra TT-teknikk.

Under arbeidet med rørfornyningen ble det avdekket at bunnledninger ut til kommunale anlegg var så dårlige at spillvann enkelte steder rant ut i grunnen. Styret besluttet da at også disse ledningene måtte rehabiliteres. Dette var ikke budsjettert i 2015, men tenkt utsatt en tid. Denne jobben samt at beboeres ønsker om ekstra dusjer og toalett medførte også til at budsjetterte kostnader ikke strakk til.

Videre i den kontekst kan det nevnes at det er en forsikrings sak på kr 353 705,- med hensyn til rørfornyingsprosjektet som enten refunderes til borettslaget eller tapsføres. Status så lang er uvisst.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2016 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2016 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## **8. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2017**

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2017.

### *Vedlikehold*

Det er ikke i vedlikeholdsplanen planlagt større vedlikehold i 2017, men oppussing av inngangspartier kan synes nødvendig.

### *Forsikringer:*

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 4,2%.

### *Kommunale avgifter*

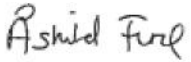



Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2016.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er vilkår pr oktober 2016 vurdert opp mot en prognose på 3 % gjennomsnittlig lånerente.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2017 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted: Finstadjordet, 31.12.2016 /20. mars 2017

 Åshild Furø styremedlem	 Hege Ruud styreleder	 Rønnaug Halvorsen styremedlem
 Atif Aftab styremedlem	 Arvid Andersen styremedlem	

# RESULTAT

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	7 894 544	7 515 201	7 866 007	7 853 619
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 894 544</b>	<b>7 515 201</b>	<b>7 866 007</b>	<b>7 853 619</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	38 689	33 981	34 000	38 000
Styrehonorar	3	270 000	241 000	241 000	270 000
Avskrivninger	9	96 746	96 746	96 750	96 750
Revisjonshonorar	3	7 000	6 938	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		224 432	224 432	224 500	179 550
Konsulenttjenester	4	168 071	34 518	175 000	106 000
Kontingenter		66 320	66 320	66 320	66 320
Drift og vedlikehold	5	1 177 239	1 087 131	780 000	619 000
Større vedlikehold/påkostninger	6	876 375	5 720 542	1 500 000	1 500 000
Forsikringer		257 913	306 916	322 000	271 000
Kommunale avgifter		1 124 594	1 065 706	1 118 000	1 203 000
Kostnader til sameier		277 126	293 635	306 000	396 000
Energi/fyring		227 850	212 241	220 000	220 000
Kabel-TV og bredbånd	7	490 112	433 286	455 000	514 500
Andre driftskostnader	8	495 915	146 122	131 500	122 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 798 383</b>	<b>9 969 513</b>	<b>5 677 570</b>	<b>5 610 120</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 096 161</b>	<b>-2 454 312</b>	<b>2 188 437</b>	<b>2 243 499</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		43 057	35 017	10 000	1 000
Rentekostnader		725 717	908 033	900 000	750 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-682 659</b>	<b>-873 016</b>	<b>-890 000</b>	<b>-749 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 413 502</b>	<b>-3 327 328</b>	<b>1 298 437</b>	<b>1 494 499</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra udekket tap	11	1 413 502	-3 327 328	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 413 502</b>	<b>-3 327 328</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# BALANSE

	Note	Balanse 31.12.16	Balanse 31.12.15
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9	20 531 946	20 531 946
Rehabilitering	9	8 956 313	8 956 313
Andre fellesanlegg	9	68 630	68 630
Andre anleggsmidler	9	199 881	296 628
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 756 770</b>	<b>29 853 516</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		112 756	77 860
Kortsiktige fordringer		36 140	845 628
Forskuddsbetalte kostnader		548 016	46 010
Kontanter		1 361	2 362
Bank		2 062 182	1 651 970
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 760 455</b>	<b>2 623 830</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 517 225</b>	<b>32 477 346</b>

## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.16	Balanse 31.12.15
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Andelskaplatnrinskutt	10	16 000	16 000
egenkapital Udekket tap	11	-5 925 057	-7 339 458
Sum egenkapital		-5 909 967	-7 323 458
<b>Gjeld</b>			
Langaiktig gjeld			
Pantelån	12	32 136 942	33 387 618
Borettsinnskudd	13	4 600 100	4 600 100
Garasje Innskudd		563 558	563 558
Andre Innskudd		610 506	610 506
Sum langsiktig gjeld		37 911 106	39 141 782
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		41 391	29 887
Leverandergjeld		470 025	580 013
Gjeld illoff.myndlghetergerlepenger		610	0
Påløpne renter		4 039	4 205
Annen kortsiktig gjeld		0	64 917
Sum kortsiktig gjeld		516 075	659 022
Sum gjeld		38 427 181	39 800 804
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 617 225</b>	<b>32 477 340</b>
Pant og sikkerhetsstillelse	14	42 890 100	42 690 100

Lillestrøm 31.12.16

Borettslaget Løken I

Sted: Finstadiordet dato: 20. mars 2017

Hege Borg Ruud  
Styple

*Arvid Andersen*  
Arvid Andersen  
Styremedlem

(T\_SKJ-4 Fure)

Åshild Furet,  
- Nestleder

*Aitit Aftab*  
Aitit Aftab  
nestleder

*R.*  
Rønnaugfralvoren  
Styremedlem

22 Borettslaget Løken I



# NOTER

## Borettslag Regnskapsnotiser Løken I

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2016	2015
Felleskostnader	5 435 592	5 032 992
Garasje	173 320	154 656
Renhold	192 000	192 000
Refusjon garasje/parkeringsplasser	-523 060	-530 796
Stipulerte renter	900 480	1 099 968
Stipulerte avdrag	1 192 224	1 037 256
Parkeringsplasser/Carport	369 808	370 986
Utlegg felles garasjer	154 180	158 139
<b>Sum</b>	<b>7 894 544</b>	<b>7 515 201</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2016	2015
Arbeidsgiveravgift	38 689	33 981
<b>Sum</b>	<b>38 689</b>	<b>33 981</b>

Borettslaget har ingen ansatte  
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2016	2015
Utbetalt styrehonorar	270 000	241 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	7 000	6 938
<b>Sum</b>	<b>277 000</b>	<b>247 938</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2015//2016.  
I tillegg har styret fått dekket utgifter til julebord kr. 10 963,- ifg note 8

### Note 4 - Konsulenttenester

	2016	2015
Juridisk rådgivning	64 688	13 205
Teknisk bistand	96 750	0
Andre forvaltningstjenester	6 633	21 313
<b>Sum</b>	<b>168 071</b>	<b>34 518</b>

# NOTER

## Note 5 - Drift og vedlikehold

	2016	2015
Vedlikehold bygg	442 996	429 314
Vedlikehold VVS	52 762	69 709
Vedlikehold elektro	5 625	67 306
Vedlikehold utvendige anlegg	126 109	26 868
Vedlikehold ventilasjon	17 614	0
Brannsikring	135 065	133 198
Kostnader til dugnad	1 059	1 008
Egenandel forsikringskader	12 000	6 000
Renholdstjenester	200 063	193 875
Snøbrøyting/strøing/feiing	125 570	102 619
Gressklipping	58 378	57 234
<b>Sum</b>	<b>1 177 239</b>	<b>1 087 131</b>

## Note 6 – Større vedlikehold/påkostninger

	2016	2015
Rørfornyingsprosjekt	0	5 720 541
Malingsprosjekt	876 375	
<b>Sum</b>	<b>876 375</b>	<b>5 720 541</b>

## Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2016	2015
Kabel-TV	490 112	433 286
<b>Sum</b>	<b>490 112</b>	<b>433 286</b>

## NOTER Note 8 - Andre driftskostnader 2 Borettslaget Løken I

	2016	2015
Søppeltømming/Container	57 521	47 808
Leie/leasing av kontormaskiner	6 086	6 110
Verktøy og redskaper	687	0
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	7 995	0
Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr	4 013	3 795
Nøkler, låser og skilt	3 666	10 407
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	7 088
Kopiering	0	400
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	863	863
Kostnader tillitsvalgte	10 963	18 504
Generalforsamling/årsmøte	2 939	3 209
Administrasjonskostnader	40 000	40 000
Telekommunikasjon	3 752	3 070
Porto	0	1 791
Driftskost.kjøretøy/maskiner	445	435
Reisekostnader	559	0
Gaver	901	912
Bank-kortgebyr, betalingsgebyr	1 820	1 731
Tapsført fordring TT-Teknikk AS	353 705	0
<b>Sum</b>	<b>495 915</b>	<b>146 122</b>

# NOTER

## Note 9 - Anleggsmidler

	Lekeclass	Parkeringsplasser/veier	Bygninger	Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	640 184	68 630	20 531 946	8 956 313
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	640 184	68 630	20 531 946	8 956 313
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	440 302	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført 31.12:	199 881	68 630	20 531 946	8 956 313
Årets avskrivninger :	96 746	0	0	0
Antatt levetid i år :	5			

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	160	100	16 000

## NOTER 2015 Borettslag - Opplysningsvesen 2015 Borettslag - Opplysningsvesen

	2016	2015
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-7 339 458</b>	<b>-4 012 130</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	1 413 502	-3 327 328
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-5 925 957</b>	<b>-7 339 458</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

## Note 12 - Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB BANK</b>	<b>DNB BANK</b>	<b>DNB BANK</b>
	<b>ASA</b>	<b>ASA</b>	<b>ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12131069055</b>	<b>12113405323</b>	<b>15160109111</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2007	2005
Rentesats:	2.3 %	2.3 %	2.3 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045	30.03.2038	30.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	36 000 000	2 156 431
Lånesaldo 01.01:	1 976 955	30 232 038	1 158 625
Avdrag i perioden:	48 838	1 052 246	129 592
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 928 117</b>	<b>29 179 792</b>	<b>1 029 034</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 671 097	23 534 123	331 325

# NOTER

## Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2016	2015
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	36 737 042	37 967 718
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	29 556 889	29 556 889

## Note 15 - Disponible midler

	2016	2015
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 964 808</b>	<b>4 323 725</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 413 502	-3 327 328
Tilbakeføring avskrivninger	96 746	96 746
Opptak langsiktig gjeld	0	2 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 230 676	-1 128 335
B. Årets endringer disponible midler	279 572	-2 358 917
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 244 380</b>	<b>1 964 808</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 760 455	2 623 830
- Kortsiktig gjeld	516 075	659 022
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 244 380</b>	<b>1 964 808</b>

Til generalforsamlingen i  
Borettslaget Løken I

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### *Konklusjon*

Vi har revidert Borettslaget Løken Is årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 413 502. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### *Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet*

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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. Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lillestrøm, 21. mars 2017

**SLM Revisjon AS**

Anne Grethe **R.** Wirum  
statsautorisert revisor

# VALGKOMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

)(NcL\L\LJ.---•-'-'-' \'-\

1. Som styreleder foreslås: ..... for T<sup>h</sup>. år Adresse .....

2. 1. Navn: ..... år Adresse Adresseks\k\ok<sup>k</sup>k\_ \3, **Som styremedlemmer foreslås:** .....

2. Navn: --- for ..... år Adresse .....

3. Navn: k ..... for år Adresse .....

4. Navn: \.P. for .... år Adresse...b.J..\

## 3. Som vargniedlemmeripreslås:

1. ....Na Adresse..t.)Cs:\L....-ks"Q : Vb .....

vn:'.^.),-,C'jtu:..\\_)e-\'(2...M..) ... Adresse .bS^\,\.\-iss,\_)•.....

2. Navn: -.-. Adresse .....

3. ....Na Adresse • .....

## 4. Som valgkomite foreslås:

1. Navn .....Adresse

2. Navn .....Adresse

3. Navn .....Adresse

## 5. Som delegat til BORI's generalforsamling 12.06.2017 foreslås \*):

1. Navn .....Adresse

2. Navn .....Adresse

3. Navn .....Adresse

## Som varadelegat til BORI generalforsamling 12.06.2017 foreslås \*):

1. .... Navn

Adresse .....

2. .... Navn

Adresse .....

3. .... Navn

Adresse .....

Dato - 2017

I valgkomiteen for Løken I Borettslag

\*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

'Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".



Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 repræsentanter
- 100 - 149 andeler: 3 repræsentanter
- 150 - 199 andeler: 4 repræsentanter
- 200 - 249 andeler: 5 repræsentanter
- 250 - 299 andeler: 6 repræsentanter
- 300 - 349 andeler: 7 repræsentanter
- 350 - 399 andeler: 8 repræsentanter

Saker til borettslagene fra Løken Felles sameie

### **SAK 1. Kartlegging av mulige løsninger for gjesteparkering**

På grunn av utbygging av nye rekkehus og leiligheter rundt borettslagene forventer styret at det blir mange som vil benytte 'våre' områder som parkering. Løken felles sameie ønsker derfor mandat til å arbeide med nye løsninger for gjesteparkeringene.

A: Borettslaget stemmer for at Løken felles sameie får mandat til kartlegging

B: Løken felles skal ikke kartlegge ny løsning.

Styrets anbefaler alternativ B.

### **SAK 2. Ekstra vaktmester**

For å beholde mest mulig kontinuitet og kunnskap ønsker styret i Løken Felles sameie å rekruttere en vaktmester så denne får overført kunnskap fra Gunnar ø før Gunnar går av med permisjon.

Fordeler ved å ha en ansatt vaktmester i forhold til en innleid vaktmester :

- Vaktmesteren er tilgjengelig alle dager mandag - fredag
- Vaktmesteren har meget god kompetanse om borettslagene, f.eks om vann og kloakkrør, ventilasjon, calling, dører mm.
- Kontrollerer og reparerer eller varsler om feil
- Møter håndverkere, representanter fra kommunen mm.
- Ad-hoc oppdrag fra styret og beboere
- økt trygghet og sikkerhet for beboerne

Ulemper med å ikke ha fast vaktmester

- Vaktmester på området få dager i uka, mye mindre tilgjengelighet og gjør kun avtalte oppgaver.
- Lavere fast kostnad, men alt ekstraarbeid blir timebelastet, inklusive reisetid (Store ekstrautgifter).
- økt innleie av Bori siden styremedlemmene ikke har kjennskap til anleggene
- Beboer må selv betale for tjenester som ikke er med i avtalen, og om feil oppstår utenfor avtalt tid.
- økt ventetid for å få ting løst

A: Borettslaget stemmer for at det ansettes ekstra vaktmester

B: Det ansettes ikke vaktmester

Styrets anbefaler alternativ A.

### **SAK 3. Kontroll ved utleie hovedplass og ved leie av ekstraplasser**

For å få kontroll på utleie av parkeringsplasser ønsker styret i Løken felles sameie at det skal fremvises vognkort for både parkeringsplass 1 og

leieplassene. Dette er viktig for å få kontroll på utleie av parkeringsplasser til eiere som ikke bor på området og siden det er relativt få tilgjengelige parkeringsplasser

A: Borettslagene gis fullmakt til å gjennomføre kontroll av plass/biler

B: Det skal ikke gjennomføres kontroll (som i dag)

Styrets anbefaler alternativ A.

**SAK 4. Overføring av banklån fra borettslagene til Løken felles sameie** Ved utbedring av garasjehus og utbedring av store parkeringsplass ble det tatt opp lån som ble fordelt borettslagene etter fordelingsnøkkel. Styret ønsker at det opprettes separate lån per kostnadssted for å få et mer oversiktlig regnskap og at Løken felles sameie kan nedbetale på lånene om egen økonomi tillater dette.

A: Borettslagene beholder lånet som i dag

B: Lån overføres til Løken felles sameie

Styrets innstilling:

Styret ønsker at borettslagene beholder lånet som i dag (punkt B) og at representanten som sitter i løken felles på vegne av styret i løken I får mandat fra generalforsamlingen til å avslå samme sak som avholdes i Løken Felles sameiet

# Vedtekter for Løken I Borettslag

arg nr 950 171 790

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret i ordinær generalforsamling den 16. april 2007.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Løken 1 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel,

(3) I tillegg har Lørenskog Kommune rett til å eie inntil 10% av andelene.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedlektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 415 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets odkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget,

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(i) Den enkelte andelseler skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning. For tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Hvis andelseier har forsømt sin vedlikeholdsplikt kan borettslaget kreve at andelseier dekker egenandel - kr. 6.000,- - til forsikringsselskapet.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som

tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.



(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ettår. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges,

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og settes inn i protokollbok. Kopi av protokoll skal oversendes LSBO v/forretningsfører ikke senere enn 1 uke etter møtet.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene,

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektsnes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for

mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 523.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet,

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

**For** så vidt Ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## HUSORDENSREGLER FOR LØKEN 1

- § 1 i Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og ryddige. De enkelte leieboere er erstatningspliktige for eventuelle skader de forsettlig og uaktsomt påfører borettslagets eiendom. Herunder gjelder også lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av deres barn, og øvrige bestemmelser om skadeerstatning i visse forhold i lov av 13. juni 1969.
- § 2 Borettslaveme er ansvarlige for at fellesrom og kjellere holdes rene og ryddige.  
Det må ikke brukes bart lys eller ikke godkjente lamper i kjeller og fellesrom.
- § 3 Biler, motorsykler og tråsykler settes på de av borettslagets dertil anviste plasser. Unødvendig kjøring med motorkjøretøyer er ikke tillatt på stikkveier, gangveier, lekeplasser eller foran oppganger. Uregistrerte biler som er til hinder for vedlikeholdsarbeid som snørydding etc., eller som strider mot borettslagets plikt til å overholde lov om helse, miljø og sikkerhet, kan kreves fjernet innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing skjer på eiers regning.
- 4 Unødvendig opphold i ganger og fellesrom er forbudt. Dører til kjeller skal være låste. Utgangsdørene skal være låste døgnet rundt for å hindre uvedkommende, og å forebygge innbrudd.
- § 5 Barnevogner, ski, akebrett og liknende settes på anviste plasser, ikke i trapperom og ganger.
- § 6 All søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelcontainer (ikke i store sekker plassert på yttersiden). Papir og papp kastes egen i container. Glass og metall i glasscontainer. Det er ikke tillatt å lagre søppel på balkongen.  
Brudd på søppelhåndteringen er å betrakte som vesentlig brudd på husordensreglene og gir grunnlag for oppsigelse.
- 7 Balkonger og vinduer må av hensyn til naboer ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeoppgangen er ikke tillatt. Hvis tøy tørkes på balkongen, skal det ikke henge høyere enn rekkverket.  
Det er tillatt å bruke gassgrill og elektrisk grill på balkongen, ikke open ild.  
Gassbeholderen må ikke oppbevares i kjelleren.
- 8 Uten skriftlig melding til borettslagets styre er det ikke lov til å holde hund eller katt. Når det gjelder katt, gis det kun tillatelse til inne katt  
Inne på borettslagets eiendom er det båndtvang hele året, lufting av hunder skal ikke foregå inne på området.  
Mating av dyr/fugler på/fra verandaer er absolutt ikke tillatt .Brudd på disse reglene, gir grunnlag for oppsigelse. Alternativt kan styret kreve at dyreholdet opphører.

Styret i borettslaget og vaktmester skal respekteres og møte forståelse under utøvelse av sine plikter.

Vaktmester bør ikke forstyrres utenom arbeidstiden.

- § 10 Meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret eller den styret bemyndiger skal gjelde på samme måte som husordensreglens bestemmelser. Dette gjelder også eventuelle regler for bruk av parkeringsplasser.
- § 11 Generelt skal leiligheten benyttes slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Etter kl. 20.00 hverdager og kl. 18.00 lørdager samt hele søndager og helligdager skal det ikke utføres aktiviteter som kan medføre støy for naboer, så som banking, boring i vegger, gulv og tak, herunder også musikk- og danseøvelser, lek med ball.
- § 12 Vask av motorkjøretøyer på området er forbudt.
- § 13 På området til Løken 1 er det ikke tillatt med fyrverkeri.
- § 14 Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område. Fotballsparking og liknende skal foregå på felles ballplasser.
- § 15 Det er ikke tillatt å koble seg på luftkanalene på kjøkken, wc/bad eller bod,
- § 16 Det er ikke lov å bruke gassovner inne i leiligheten. Oppbevaring av fyringsmateriell skal skje i egen kjellerbod, leilighet eller på balkong. Hvis oppbevaring på balkong, må dette dekkes til med pressening.  
Hvis det skal installeres ved-ovn må dette godkjennes av styret.
- §17 Det er ikke tillatt å lufte fra leilighet og ut i trappe-oppgang eller fellesareal.
- §18 Montering av nye screen-gardiner, skifte av duk må godkjennes av styret.  
Dette må betales av beboer.
- §19 Parabolantennene skal ikke monteres høyere enn rekkverket på balkongen.  
Det må ikke gjøres noe med verandaene uten godkjennelse fra styret.
- §20 Endringer av HUSORDENSREGLER for Løken I kan foretas av styret.
- § 21 Det er ikke tillatt å tømme ut fritureolje eller annen type matolje i utslagsvask, håndvasker eller WC.  
Brukt olje må tilbake på kanne, for så å kastes i søppel container .  
Vedkommende som bryter denne vedtekt, må selv ta kostnaden høytrykkspyling.
- §22 Det er ikke tillatt å fjerne koppen på brannvarsler, som er plassert i taket i gangen.  
Vedkommende som bryter denne vedtekt, må selv ta kostnaden for utrykningen fra Autronica.

Husordensreglene ble sist endret 02.01.2012

