



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Line Aanensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 06.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 352 552	671 543
Sum inntekter		3 352 552	671 543
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 250 020	197 666
Sum kostnader		2 250 020	197 666
Driftsresultat		1 102 532	473 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 397	19
Sum finansinntekter		6 397	19
Annen finanskostnad		137	
Sum finanskostnader		137	0
Netto finans		6 260	19
Ordinært resultat før skattekostnad		1 108 791	473 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 108 791	473 896
Årsresultat		1 108 791	473 896
Totalresultat		1 108 791	473 896
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 108 791	473 896
Sum overføringer og disponeringer		1 108 791	473 896



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 888	
Andre fordringer		115 500	89 538
Sum fordringer		117 388	89 538
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 439 643	632 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 439 643	632 196
Sum omløpsmidler		1 557 031	721 734
SUM EIENDELER		1 557 031	721 734

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 108 791	
Sum opptjent egenkapital		1 108 791	
Sum egenkapital		1 108 791	0
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		201 576	197 596
Annen kortsiktig gjeld		246 664	50 242
Sum kortsiktig gjeld		448 240	247 838
Sum gjeld		448 240	247 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 557 031	247 838



Til seksjonseierne i Løkkehagen I Sameie

Velkommen til årsmøte, 26. mars 2019 kl. 18.00 hos House Of Nerds, Lørenveien 38.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp 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 tilstede 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 26. mars 2019 kl. 18.00 hos House Of Nerds, Lørenveien 38.**

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. ARSRAPPORT FOR 2018

3. ARSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. SAKER FRA STYRET

Se side 13.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2-4 styremedlemmer for 1-2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 13.02.2019
Styret i Løkkehagen I Sameie

Raymond Hem /s/ Jon Angvoll Andreassen /s/ Erik Hellqvist /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Raymond Hem	Spireaveien 6 A
Styremedlem	Jon Angvoll Andreassen	Harald Halvorsens Vei 38 B
Styremedlem	Erik Hellqvist	Spireaveien 6 E

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 3.352.552,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at budsjettet er et oppstartsbudsjett. Andre inntekter består i hovedsak av oppstartskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 2.250.020.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er et oppstartsbudsjett.

Resultat

Årets resultat er på kr 1.108.791,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 1.108.791,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 422.000,- til generell drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkehagen I Sameie.

Lån

Løkkehagen I Sameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

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 2019.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Løkkehagen I Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Løkkehagen I Sameie' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 International Standards on Auditing (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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. februar 2019
BDO AS

Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor



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

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 16.10.2017 - 31.12.2018

	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	2 922 407	0	2 847 000
Andre inntekter	3	430 145	0	527 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 352 552	0	3 374 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-16 920
Styrehonorar		0	0	-120 000
Revisjonshonorar	4	-8 439	0	0
Forretningsførerhonorar		-122 309	0	-127 200
Konsulenthonorar	5	-2 713	0	0
Drift og vedlikehold	6	-239 584	0	-422 000
Forsikringer		-75 389	0	-110 000
Kommunale avgifter		-317 208	0	-566 550
Energi/fyring	7	-546 871	0	-1 070 000
TV-anlegg/bredbånd		-375 367	0	-444 000
Andre driftskostnader	8	-562 141	0	-493 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 250 020	0	-3 370 170
DRIFTSRESULTAT		1 102 532	0	3 830
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	6 397	0	0
Finanskostnader	10	-137	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 260	0	0
ÅRSRESULTAT		1 108 791	0	3 830
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 108 791		



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

BALANSE

	Note	2018
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		627
Kundefordringer		1 888
Kortsiktige fordringer	11	114 873
Driftskonto OBOS-banken		138 509
Sparekonto OBOS-banken		1 301 134
SUM OMLØPSMIDLER		1 557 031
SUM EIENDELER		1 557 031
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		1 108 791
SUM EGENKAPITAL		1 108 791
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 146
Leverandørgjeld		201 576
Annen kortsiktig gjeld	12	207 518
SUM KORTSIKTIG GJELD		448 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 557 031
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 13.02.2019,
Styret i Løkkehagen I Sameie

Raymond Hem /s/

Jon Angvoll Andreassen /s/

Erik Hellqvist /s/

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

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

INNTEKTER

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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 545 269
TV	310 939
Bredbånd	46 199
TV/BB endring for juli	20 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 922 407

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Internett el-billadere	3 588
Korrigeringer på reskontro	47
Oppstartskostnader	426 510
SUM ANDRE INNTEKTER	430 145

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 439.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-2 713
SUM KONSULENTHONORAR	-2 713

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 402
Drift/vedlikehold VVS	-10 530
Drift/vedlikehold elektro	-2 574
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 988
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 996
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 896
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-239 584

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-72 981
Fjernvarme	-473 890
SUM ENERGI / FYRING	-546 871

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Verktøy og redskaper	-400
Lyspærer og sikringer	-488
Vaktmestertjenester	-177 636
Renhold ved firmaer	-339 507
Snørydding/gressklipping	-17 373
Trykksaker	-141
Andre kontorkostnader	-17 543
Porto	-2 216
Bank- og kortgebyr	-3 338
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-562 141

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 015
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 134
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 248
SUM FINANSINNTEKTER	6 397



NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-137
SUM FINANSKOSTNADER	-137

NOTE: 11

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Løkkehagen II Sameie	107 550
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	7 323
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	114 873

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Megler	-200
Påløpte kostnader	-207 318
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-207 518



SAKER FRA STYRET

1. Vedtektsendring §13 2. setning - Sameiermøtet
 - a. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Endring fra april til juni.
2. Vedtektsendring §5 – Ordensregler
 - a. Styret har satt opp et forslag til ordensregler i samarbeid med styret i Løkkehagen 2. Se eget vedlegg.



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Jon Angvoll Andreassen Harald Halvorsens Vei 38 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Erik Hellqvist Spireaveien 6 E

Styret i Løkkehagen 1 må ha minimum 2 styremedlemmer til for 1 eller 2 år. Ingen skriftlige forslag har kommet inn til styret, så dette må tas på årsmøtet. Styret oppfordrer kvinner til å stille til valg.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Raymond Hem Spireaveien 6 A

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen skriftlige forslag har kommet inn til styret.



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

1. Fått på plass forsikringsavtale gjennom OBOS
2. Oppgradert avtale med Altibox / Viken Fiber. Avholdt ekstraordinært sameiermøte.
3. Oppfølging av forsikringssaker og leverandører.
4. Overtakelse av fellesarealer.
5. Fått på plass avtale med anleggsgartner.
6. Ukentlige arbeidsoppgaver, som å svare på mail, telefoner, fakturabehandling, sjekke fellesarealer, alarmtavler osv.
7. Bestilt nøkler til leverandører, eiere og beboere
8. Planlegging av rutiner for serviceavtaler.
9. Kjøpt inn koster og snøskuffer til hver oppgang.
10. Lagd forslag til ordensregler i samarbeid med styret i Løkkehagen 2
11. Jobbet med overføring av brannalarm til brannvesenet.
12. Oppfølging av avfallshåndtering.
13. Oversendt dokumentasjon til kommunen ifm eventuell stenging av Spireaveien mot Økern Torgvei.
14. Generelt samarbeid med styret i Løkkehagen 2. Felles rutiner osv.
15. Oppstart av garasjesameiet hvor styret består av medlemmer fra styrene i Løkkehagen 1 og 2.
16. Avholdt ekstraordinært sameiermøte angående videoovervåking i fellesarealer.
17. Gjennomgang og behandling av økonomi/budsjett for 2019.
18. Opprettet Facebooksiden «Løkkehagen»
19. Planlegging av hjemmeside.

Styret har i 2018 avholdt 5 styremøter. 2 stk med Løkkehagen 1 og 2, samt 3 stk med kun Løkkehagen 1. I tillegg har det blitt avholdt 2 stk ekstraordinære sameiermøter. Styrene i Løkkehagen 1 og 2 kommuniserer i tillegg med hverandre via chat/mail/telefon ved behov.

Styret

Styret kan kontaktes via epostadresse styret.lokkehagen1@gmail.com

Se Løkkehagen I Sameies Facebookside «Løkkehagen» for ytterligere informasjon.

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. 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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6679462. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.



Versjon 1.3 2019

Ordensregler for Løkkehagen 1 og 2 sameiene

1. Formål og omfang

Formålet med ordensreglene er ro og orden i sameiene samt sikre et trygt og godt bomiljø ved gjensidig respekt og hensyntaking til hverandre.

Ordensreglene gjelder alle seksjonseiere og beboere i Løkkehagen 1 og 2 sameiene, i Spireaveien 4 A – E og 6 A – E, 0580 Oslo.

2. Forkortelser og definisjoner

Benevnningen av "Løkkehagen" vil i ordensreglene gjelde både Løkkehagen 1 og 2 sameiene, med mindre annet er spesifisert.

Seksjonseier vil i ordensreglene forkortes til "eier".

3. Ansvar for overholdelse av ordensreglene

Ordensreglene gjelder for alle leilighetene i Løkkehagen 1 og 2. Seksjonseierne er ansvarlige for etterlevelse av reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

4. Ved utleie

Ved utleie av leilighet skal ordensregler og gjeldende sameiets vedtekter vedlegges leiekontrakten.

Seksjonseier må informere styret i sameiet om hvilken leilighet som leies ut og hvem som er leietaker, samt gi styret kontaktinformasjon.



5. Ro og orden

Det skal være ro mellom klokken 23:00 – 06:00 alle dager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00 skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Ved innflytting eller arbeid som modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, skal naboer varsles, og dette tillates kun i følgende tidsrom:

- Hverdager mellom klokken 07:00 – 21:00.
- Lørdager mellom klokken 10:00 – 18:00.

Styret kan ved søknad gi særskilt tillatelse til annet dersom styret finner det nødvendig.

Beboerne oppfordres til å begrense all aktivitet som kan virke forstyrrende og sjenerende overfor naboene.

6. Bruk av boligen og privat uteområde

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden. Dette for å unngå unødvendig skade.
- At vann/radiator og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å vise tilstrekke varsomhet ved bruk av ild og varme slik at brannfarlige situasjoner ikke oppstår.
- At balkongen/terrasse ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende.
- Vedlikehold av egen balkong/terrasse som snø- og isfjerning fra denne.
- At det tepper, dørmatter o.l. ikke bankes eller ristes på balkongene, i trappeoppgangene eller gjennom vinduene, heller ikke henge disse til lufting ut gjennom vinduer.
- At det ikke kastes ting eller løse gjenstander ned fra balkongene eller vinduer.
- At blomsterkasser ikke henger eller festes utenpå balkongrekkverket.
- At vannbruk i forbindelse med vanning av planter eller renhold o.l. ikke renner ned på balkongene under.
- Å begrense skade ved å kontakte nødvendig håndverker som for eksempel rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å melde alle skadesaker inn til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden(e) og har anledning til å kontrollere skadeomfanget ved for eksempel inspeksjon.



Eier skal søke styret eller årsmøtet om adgang til å foreta endringer på bygningsfasaden eller privat/felles uteareal. Søknad skal innvilges eller godkjennes før arbeidet kan iverksettes. Dette gjelder for eksempel

- Oppsetting av markiser; som er tillatt i henhold til hva som er bestemt av styret i samråd med Løkkehagens arkitekt vedrørende duktype, farge osv.
- Platting
- Levegg

7. Fellesarealer inne

Beboerne oppfordres til å holde Løkkehagens fellesarealer rent og ryddig.

Alle trapper og ganger skal holdes fri for gjenstander tilhørende beboere.

Det skal ikke lagres eller hensettes noe i eller under trappene som barnevogner, skostativ, løse sko, blomsterkrukker, sykler osv.

Det er røykeforbud innendørs i fellesområdene og vi oppfordrer alle til å ta hensyn ved røyking andre steder i Løkkehagen.

8. Fellesarealer ute

8.1 Generelt

Det skal ikke legges ut mat på fellesområdet som kan tiltrekke skadedyr som rotter, mus og fugler.

Beboerne oppfordres til å bruke kosten og snøskuffen som står ved hver utgang. Da drar man mindre snø og steiner/grus inn i oppgangene.

8.2 Bruk av "hagen"

Løkkehagen har en avtale med gartner om stell og vedlikehold av grøntområdene. Dersom noen ønsker å stelle planter og blomster litt ekstra er det helt greit. Det oppmuntres til aktiv bruk av hagen ved for eksempel planting av urter, frukt og bær.

Det er ikke tillat med engangsgriller på fellesområdet. Bruk gjerne fellesgrillen, men tennvæske skal ikke settes igjen ute uten tilsyn. Ved bruk av grillen og åpen flamme skal tilstrekkelig varsomhet utøves.

Dyr skal føres i bånd på Løkkehagens områder.



8.3 Søppel

Søppelkasser er kun for til husholdningsavfall. Avfallet skal sorteres i fraksjonene Plast (Blå poser), Matavfall (grønne poser) og restavfall i vanlige bæreposer (vrengte).

Papp og papir sorteres og kastes i egne beholdere.

Søppel og avfall skal ikke under noen omstendighet plasseres utenfor søppelkassene.

Alt av øvrig avfall, som glass/metall, batterier/elektrisk og farlig avfall, skal av den enkelte beboer, enten bringes til en miljøstasjon i nærmiljøet eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

Nærmeste gjensbruksstasjon er Løren gjensbruksstasjon som er plassert bak Løren torg i Vekslerveien 3, 0580 OSLO:

- <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/oversikt-over-gjenbruksstasjoner/loren-minigjenbruksstasjon/>

Mer informasjon om avfall og gjenvinning i Oslo Kommune kan leses her:

<https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/>

9. Kjøring og parkering

9.1 Generelt

Bilkjøring inne på området skal foregå i gangfart og begrenses til tyngre varetransport og annen nødvendig ferdsel. Vis hensyn til lekende barn og gående personer.

Kjøretøy skal ikke parkeres inne på området. For annen parkering vises det til gjeldende regler på parkeringsplassen og tilhørende skilting, se punkt 9.2 om gjesteparkering.

Oppstillingsplasser for brannbiler skal respekteres og ikke brukes til parkering eller lignende. Brudd på dette kan medføre borttauing eller bot på kjøretøyets eiers regning.

9.2 Gjesteparkering

Parkeringsplassene ved innkjørselen til garasjen er for gjesteparkering og skal kun benyttes av gjester. Gjesteparkeringen driftes av et parkeringsselskap og gjeldende regler for bruk og betaling følger av skilting og informasjonsskriv gitt til eierne. Det vises til garasjevedtektene for ytterligere informasjon.

Det er en HC-plass for gjester ved innkjørselen til garasjen foran sykkelparkeringen.

9.3 Garasjen

Parkeringsplassene i garasjen er primært for parkering av kjøretøy. Det er ikke tillat å montere skibokser/utstyr/bildekk osv. på veggene. Det er heller ikke tillat å lagre møbler, pappesker,



bildekk eller annet brennbart materiale på plassene. Det vises til garasjevedtektene for ytterligere informasjon.

10. Brann og sikkerhet

10.1 Trapper og ganger

Barnevogner, sykler, skostativ eller andre gjenstander som kan være til hinder for sikker evakuering av bygningene er ikke tillatt å hensette i trapperom eller korridorer.

Det er ikke tillatt å hensette noe som helst under trappene. Det vil ikke bli forhåndsvarslet om kontroll og ved slik kontroll vil uønskede gjenstander bli fjernet og eventuelt kastet.

10.2 Ytterdører

Ytterdørene i oppgangene skal ikke holdes åpen ved hjelp av kost eller andre gjenstander. Dørautomatikken tåler ikke dette og kan gå i stykker og kan medføre dyre reparasjoner.

Dersom døren må holdes åpen litt lenger enn vanlig kan nøkkel settes i låsen ved ringepanelet og vris til høyre. Nøkkelen vil bli stående og døren forblir åpen så lenge nøkkelen står i låsen. Døren skal ikke under noen omstendighet forlates åpen uten tilsyn.

Pass på at uvedkommende ikke slipper inn. Hvis noen følger etter inn døren som du ikke kjenner så skal man spørre hvem de er og hvor de skal.

10.3 Heis

For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

- Blokkering av heisdører ved inn og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte lengre blokkeringer av døren fører til at heisen slutter å virke. Det kan medføre dyre reparasjoner
- Børst godt av sko, barnevognhjul ol. for snø og strøgrus før heisen brukes. Steiner kan fort sette seg fast i dørskinnene og blokkere heisen.

10.4 Grilling:

Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på balkongene. Elektriske og gassdrevne griller tillates.

Det er ikke lov å lagre gassflasker i kjellerboden eller fellesarealer i kjeller. Gass er tyngre enn luft og vil ved en lekkasje bli eksplosivt. Gassflasker må alltid stå oppreist. Liggende gassflasker utgjør en eksplosjonsfare.

Benytt kull ved bruk av fellesgrillen ute og rydd etter bruk samt ta med tennvæske inn.



10.5 Brannalarm:

Det skal være og er montert brannalarm, varme og røykdetektorer i alle leilighetene og i alle rom i fellesarealene.

Detektorene i leilighetene må ikke tas ned, det svekker sikkerheten for alle som bor i sameiet og gir feilalarm i brannsentralen.

Beboerne oppfordres til å støvsuge/blåse rent detektorene noen ganger i året da støvansamling i detektorene kan føre til falske alarmer.

Dersom det oppstår brann eller røykutvikling vil det først gå en lokal alarm i leiligheten. Dersom det ikke er brann må alarmen straks avstilles på sentralen ved utgangsdøren i første etasje. Det er **3 minutter** forsinkelse fra en alarm går lokalt i leiligheten til alarmen går i alle leilighetene. Sett deg derfor inn i instruksene som henger ved sentralene.

Dersom alarmen går i alle leilighetene blir brannvesenet automatisk varslet. Ring allikevel til brannvesenet på telefonnummer 110 og varsle manuelt ved brann for raskere redning.

Kostnader som følge av falsk alarm og/eller misbruk av varslingssystemet vil bli fakturert den enkelte leilighetseier.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan ved gjentakelse til tross for varsel fra styret føre til sanksjoner som bøter og i verste fall pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonslovens § 38.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner, se <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>

12. Kontaktinformasjon

Styrene i Løkkehagensameiene bruker både SMS og e-post som primære kommunikasjonsformer mellom styret, seksjonseiere og beboere. Det er den enkelte eier og beboers ansvar at styrene til enhver tid har deres oppdaterte kontaktinformasjon.

Kontakt styret Løkkehagen 1 på følgende e-post: styret.lokkehagen1@gmail.com

Kontakt styret Løkkehagen 2 på følgende e-post: lokkehagen2@styrerommet.net

For mer informasjon vises det til Løkkehagens hjemmeside.



Vedtatt på årsmøtet
Løkkehagen 1 sameie den 26.03.2019
Løkkehagen 2 sameie den 25.03.2019
