



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 741 960  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 11.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 426 424	2 938 140
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 426 424</b>	<b>2 938 140</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		24 356	18 464
Annen driftskostnad		1 961 470	2 429 333
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 985 826</b>	<b>2 447 797</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>440 598</b>	<b>490 343</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		178 681	56 834
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>178 681</b>	<b>56 834</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>178 681</b>	<b>56 834</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>619 279</b>	<b>547 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>619 279</b>	<b>547 177</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>619 279</b>	<b>547 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		619 279	547 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>619 279</b>	<b>547 177</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		78 265	58 513
Sum fordringer		78 265	58 513
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 603 744	3 899 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 603 744	3 899 578
Sum omløpsmidler		4 682 009	3 958 091
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 682 010</b>	<b>3 958 092</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 465 572	3 846 293
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 465 572</b>	<b>3 846 293</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 465 572</b>	<b>3 846 293</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		158 897	62 650
Skyldige offentlige avgifter		2 538	2 538
Annen kortsiktig gjeld		55 003	46 611
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>216 438</b>	<b>111 799</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>216 438</b>	<b>111 799</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 682 010</b>	<b>3 958 092</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516557

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 741 960  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 984 741 960  
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 426 424	2 938 140
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 426 424</b>	<b>2 938 140</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		24 356	18 464
Annen driftskostnad		1 961 470	2 429 333
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 985 826</b>	<b>2 447 797</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>440 598</b>	<b>490 343</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		178 681	56 834
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>178 681</b>	<b>56 834</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>178 681</b>	<b>56 834</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>619 279</b>	<b>547 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>619 279</b>	<b>547 177</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>619 279</b>	<b>547 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		619 279	547 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>619 279</b>	<b>547 177</b>



Organisasjonsnr: 984 741 960  
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		78 265	58 513
Sum fordringer		78 265	58 513
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 603 744	3 899 578
Sum omløpsmidler		4 682 009	3 958 091
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 682 010</b>	<b>3 958 092</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 465 572	3 846 293



Sum opptjent egenkapital	4 465 572	3 846 293
Sum egenkapital	4 465 572	3 846 293
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	158 897	62 650
Skyldige offentlige avgifter	2 538	2 538
Annen kortsiktig gjeld	55 003	46 611
Sum kortsiktig gjeld	216 438	111 799
Sum gjeld	216 438	111 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 682 010	3 958 092



Organisasjonsnr: 984 741 960  
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## Innkalling til årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Løkkehusene Boligsameie  
avholdes mandag 13.05.2024 kl. 18:00 i Tidemandstuen

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. BUDSJETT FOR 2024

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Generell oppdatering av Husordensreglene: Forslagsstiller: Styret
- B) Balkonger: Forslagsstiller: Gard Thomassen og Gunn Hildrestrand
- C) Utrede sykkelkur. Forslagsstiller: Anne Irgens

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 7. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 12. mars 2024  
Styret i Løkkehusene Boligsameie

Kjell-Rune Rasmussen/s/      Einar Ibenholt/s/      Amund Lybeck/s/

Liv Runningen /s/      Tarjei Sandnes/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller pr. epost ved henvendelse til styreleder.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kjell-Rune Rasmussen	Schives gate 8
Styremedlem	Einar Ibenholt	Eckersbergs gate 61
Styremedlem	Amund Lybeck	Eckersbergs gate 59 A
Styremedlem	Liv Runningen	Eckersbergs gate 63B
Styremedlem	Tarjei Sandnes	Schives gate 6A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

#### Valgkomiteen

Kjeld Anderssen	Schives gate 8
Jonathan Uggedal	Schives gate 6 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes direkte på e-post eller telefon (se oppslagstavle trappeoppgang), eller på e-post [lokkehusene@styrerrommet.no](mailto:lokkehusene@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Løkkehusene Boligsameie

Sameiet består av 48 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Løkkehusene Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984741960, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Schives gate 6 A og B, 8  
Eckersbergs gate 59 A og B, 61, 63 A og B

Gårds- og bruksnummer:  
212 239

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

Løkkehusene Boligsameie har en ansatt (vaktmesteren).



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

## STYRETS ARBEID

Styret har i perioden 2023/24 avholdt 11 styremøter der løpende saker er behandlet. I tillegg har det vært avholdt møter hvor enkeltetsaker har blitt fulgt opp. Styret har gjennom sitt arbeid forvaltet sameiets eiendeler og fulgt opp årsmøtevedtak. Blant annet har følgende saker blitt ivare tatt av styret i 2023/24:

### **Oppfølging av årsmøtevedtak:**

#### *Oppdaterte Husordensregler §6- forbud mot ladning av elsykkel i fellesareal*

Styret har fulgt opp årsmøtevedtaket og endret Husordensreglene er oppdatert med vedtaket.

#### *Oppdaterte Vedtekter §4.a - oppdatere med henvisning til kommunens vindusveileder*

Styret har fulgt opp årsmøtevedtaket og Vedtektene er oppdatert med vedtaket.

#### *Navneforslag bakhagen - Omtales som Løkkehagen ifm dugnader og hagearrangementer*

Styret har fulgt opp årsmøtevedtaket og omtaler nå bakhagen som Løkkehagen ifm. dugnader og hagearrangementer.

#### *Rekkverk - styret utreder behov for ytterligere rekkverk i hovedtrapper*

Styret har fulgt opp årsmøtevedtaket og utredet saken. Det er montert nye rekkverk i nedre del av oppgangene i Schives gate 6A og B.

#### *Ladestasjoner for elbiler*

Styret har fulgt opp tidligere årsmøtevedtak og arbeidet videre med installasjon av elbilladere på biloppstillingsplassene i Løkkehusene. Styret har inngått kontrakt med MR Elektro AS for leveranse av Zaptec Pro infrastruktur til 16 ladestasjoner for elbiler. Ladeinfrastrukturen omfatter alt nødvendig utstyr unntatt selve ladeboksen. Denne må hver enkelt selv bestille og betale hos MR Elektro når man ønsker å koble seg på anlegget.

Ladeinfrastruktur vil bli installert i sin helhet, og ikke i to steg som forespeilet i fjor.

Bakgrunnen er at dette viser seg å være prismessig mer gunstig og enklere å gjennomføre.

Det vil bli klargjort for 7 ladestasjoner på vegg på biloppstillingsplassene i Schives gate 6, 5 ladestasjoner på stolper på biloppstillingsplassene bak Eckersbergs gate 63 og 4 ladestasjoner på stolper på biloppstillingsplassene rett frem i innkjøringen til Løkkehagen. Sameiet har 18 biloppstillingsplasser, hvorav to er mellom E59 og E61. Disse to plassene vil ikke bli utstyrt med ladeinfrastruktur da det blir forholdsmessig dyrt så lenge ladeanlegget skal holdes separat fra det øvrige strømanlegget i sameiet.

Strøm til ladeplassene vil bli hentet fra sameiets sikringsskap i hhv. S6 og E63.

Nettselskapet Elvia har godkjent at inntakssikringer skiftes og kapasiteten økes i begge byggene.



Videre vil det bli installert nye strømmålere i hhv. S6 og E59 slik at ladeanlegget blir holdt adskilt fra Løkkehusenes øvrige strømanlegg. Det vil også bli montert dynamiske lastbalansering i sikringsskapene i S6 og E63, hvilket innebærer at ladning av elbiler vil ha prioritet etter øvrig strømforbruk i byggene i perioder med høyt forbruk og dermed høy belastning av inntakssikringer. Ladeanleggene i hvert av byggene vil gi maksimalt 25 kW, og når samtlige biler lader samtidig vil ladeeffekten være ca. 2,7 kWt. pr bil.

Kostnaden for ladeinfrastrukturen beløper seg til ca. kr 355.000. Styret har søkt Oslo Kommune om etableringsstøtte og har blitt innvilget kr. 8.000 pr. ladeplass, totalt kr. 128.000, slik at netto kostnad for ladeanlegget blir kr. 227.000. Netto kostnad for ladeinfrastrukturen finansieres som tidligere vedtatt med et refunderbart innskudd fra de 18 som disponerer en biloppstillingsplass. Ved oppsigelse av biloppstillingsplass, eller flytting, vil beløpet bli refundert. Innskuddet vil beløpe seg til kr. 12.600. pr biloppstillingsplass.

Styret planlegger å inngå avtale med Charge365 for drift av ladeanlegget. Styret vil sette en pris pr. kilowatt time som Charge365 vil bli belastet de som lader. Prisen kan variere over året og vil ta høyde for svingninger i strømpriser, samt avsetning til vedlikehold av ladeinfrastrukturen. Faste kostnader så som nettleie vil bli fordelt på de som er koblet på anlegget. Charge365 tar en 15% administrasjonskostnad av avtalt strømpris.

I og med to biloppstillingsplasser ikke vil få ladestasjon må det påregnes omfordeling av biloppstillingsplasser så lenge ikke alle ladestasjonene er tatt i bruk eller vil bli tatt i bruk i løpet av de neste 3 månedene. Dette gjelder derom de som disponerer plasser uten lademuligheter ønsker å koble seg på ladeanlegget.

### **Økonomi**

Styret har fortløpende fulgt opp sameiets økonomi. Den økonomiske situasjonen til sameiet ansees som god. Årets resultat ble bedre enn budsjettert. En større andel av sameiets oppsparte midler som er øremerket fremtidige større vedlikehold, er plassert på høyrentekonto.

### **Brannsikkerhet og rutiner**

Styret har gjennom året fortløpende arbeidet med brannsikkerheten i Løkkehusene. Styret har blant annet fulgt opp etablerte kontrollrutiner, herunder inspisert fellesarealer jevnlig. Som ledd brannsikringen kontrollerer styret og vaktmesteren fellesarealene jevnlig.

Styret minner om at fellesarealer (loft, kjeller og trappeløp) ikke skal benyttes til å lagre private gjenstander, men at egne boder benyttes.

Det er ikke tillatt å lade elsykler innendørs i fellesarealer.

### **Vedlikehold og vedlikeholdsplan**

Det har under året ikke vært utført større vedlikeholdsarbeider. Det er blitt gjort fortløpende mindre vedlikehold og reparasjoner innvendig og utvendig.



Baldakinene over hovedinngangsdører er rehabilitert under året. Pipeløpene er ikke videokontrollert. Styret har vært i dialog med Brann og redningsetaten og fått tilbakemelding om at de holder oppsyn med pipeløpene ifm. feiing.

Lønnetreet i bak Eckersbergs gate 63 ble erstattet med et hjertetre. Treet ble fjernet før sommerferien og nytt plantet tidlig høst. Videre ble kirsebærtrærne i forhagene og frukttrærne i Løkkehagen beskåret senhøstes.

Vedlikeholdsplanen er fulgt opp og behov for eventuelle nye tiltak er blitt vurdert (se eget kapittel). Det legges ikke opp til større vedlikeholdsarbeider i 2024, kun mindre tiltak og løpende vedlikehold. Styret foreslår at det under kommende år blant annet kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealer foretas.

Under året har styret møtt tilbydere av solcelleanlegg for å se om dette kan være aktuelt for Løkkehusene. Foreløpig er det ikke konkludert, men styret ønsker å følge utviklingen av slike løsninger med tanke på energieffektivisering av Løkkehusene. Videre vurderer styret hvorvidt nøkkelsystemet til hoveddører og fellesarealer bør oppgraderes. Styret har innhentet tilbud på nye løsninger og vil vurdere det videre i neste periode.

Styret har sørget for innkjøp av ulikt materiell så som feiekoster for hver oppgang, nye hagemøbler, etc.

### **TV og bredbånd**

Månedsavgiften til Telia økte med kr. 16,- pr måned for hver seksjonseier fra 1. februar 2024. Dette er generell indeksregulert prisøkning av månedsavgiften fra Telia.

### **Eksterne avtaler**

Sameiet har faste eksterne avtaler for levering ulike tjenester (forretningsførsel, revisjon, forsikring, TV/bredbånd, snørydding og skadedyrkontroll) Styret har fortløpende sett over avtalene, og konkurranseutsatt disse når nødvendig, for å sikre at sameiet betaler markedspriser.

Dette året er forsikringspremien og kostnader for snørydding reforhandlet til bedre betingelser og reduserte kostnader.

### **Vaktmestertjenester**

Vaktmestertjenestene er fulgt opp gjennom året.

Styret har under året fulgt opp sameiets vaktmester, Mariusz Gorzynski, og vaktmestertjenestene Samarbeidet med Mariusz har fungert fint og styret mener vaktmesteroppgavene blir godt ivaretatt.

Eksterne vaktmestertjenester sameiet benytter er snørydding, feiing av gårdsrom og containerleie.



### **Rehabilitering og oppussing av seksjoner**

Styret har under året fulgt opp forespørsler om rehabiliteringsarbeider fra enkelte seksjonseiere.

Styret minner om at søknadspliktige arbeider i forbindelse med rehabilitering av våtrom (brudd på brannceller, etc.) og arbeider med bærende konstruksjoner skal godkjennes av styret. Søknad skal deretter sendes Oslo Kommune, som skal gi formell tillatelse.

Bytte av vinduer skal også godkjennes av styret. Styret oppfordrer seksjonseierne som planlegger utskifting eller rehabilitering av vinduer til å sette seg godt inn i vindusveilederen fra Byantikvaren i Oslo.

### **Dugnader**

Det er gjennomført vår- og høstdugnader. Styret oppfordrer alle sameiere til å delta og ta et felles ansvar for dugnadsoppgavene. Til dugnadene bestilles det containere slik at sameierne kan kaste mindre ting. Kostnaden for containerleie tas over felleskostnadene. Containerne skal ikke benyttes til å kaste større mengder avfall etter oppussing eller rehabilitering. Da skal egen container/avfallssekker benyttes.

Styret gjør oppmerksom på Oslo Kommunes mobile minigjenbrugsstasjon på Vestkanttorget hver torsdag. Gjenbrugsstasjonen kan benyttes for avfallet som ikke skal i poser under kjøkkenbenken, herunder farlig avfall, batterier, metaller, småelektronikk, isopor, maling, etc.

Styret bestiller feiing av bakgården før dugnaden.

### **Husordensregler**

Sameiets husordensregler er blitt gjennomgått og ryddet opp etter flere mindre revisjoner under årene. Styret foreslår at oppdaterte Husordensregler vedtas på Årsmøtet.

### **Sensommersammenkomst i Løkkehagen**

Styret tok initiativ til en sensommersammenkomst for beboerne i Løkkehusene i bakhagen i august 2023. Dessverre ble den avlyst på grunn av dårlig vær. Styret håper det at det lar seg gjøre å holde en sensommerfest i august 2024 slik at gamle og nye beboere får anledning til hyggelig sosialt samkvem i den flotte hagen vår.

### **Vibbo**

Fra 2021 ble tjenesten Vibbo tatt i bruk. Styret har fortløpende oppdatert innholdet ved behov og lagt ut ulik informasjon til seksjonseierne. Inntil videre vil Vibbo være den primære kanalen for informasjon fra styret og hendelser i sameiet. Alle i sameiet kan logge seg på Vibbo enten fra PC/nettbrett ([www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)) eller laste ned Vibbo-appen på sin telefon.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 2 426 424,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 985 826,-. Dette er noe lavere enn budsjettert og skyldes hovedsakelig lavere vedlikeholds- og driftskostnader.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 465 571,-. Styret har satt inn større del av arbeidskapitalen inn på fastinnskuddskonto som gir høyere rente.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift- og vedlikehold

Driftskostnadene er budsjettet til kr 2 185 300,- hvorav kostnader til vedlikehold er budsjettet til kr. 200 000,-. Det planlegges ingen større vedlikeholdsprosjekter for 2024.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, og antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.. Vi legger til grunn i budsjettet at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premien ble reforhandlet i 2023 og redusert med virkning fra kalenderåret 2024. Det forventes at premien vil øke neste år som følge av indeksjusteringer, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkehusene Boligsameie.

.

### Lån

Løkkehusene Boligsameie har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjett er basert på en økning av felleskostnader på 6% med virkning fra 01.07.2024.

Tv/Bredbånd økte med et beløp på kr 16,- per måned for den enkelte seksjonseier fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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,



## **BDO**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W1GKM-XF7XO-OZKPT-FSYNF-YE562-FFEF3



**LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 984 741 960, KUNDENR. 5722**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 426 424	2 768 140	2 387 580	2 457 600
Andre inntekter		0	170 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 426 424</b>	<b>2 938 140</b>	<b>2 387 580</b>	<b>2 457 600</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 356	-13 464	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-10 820	-11 094	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-93 343	-89 740	-94 000	-98 000
Konsulenthonorar	6	-10 411	-18 963	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-220 546	-883 406	-355 000	-200 000
Forsikringer		-302 442	-274 815	-300 000	-265 000
Kommunale avgifter	8	-827 793	-700 784	-780 000	-968 500
Energi/fyring		-104 321	-127 278	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-283 515	-158 656	-217 000	-258 800
Andre driftskostnader	9	-108 280	-165 386	-200 000	-200 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 985 826</b>	<b>-2 447 797</b>	<b>-2 138 000</b>	<b>-2 185 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>440 598</b>	<b>490 343</b>	<b>249 580</b>	<b>272 300</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	178 681	56 834	50 000	130 000
Finanskostnader		0	0	0	
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>178 681</b>	<b>56 834</b>	<b>50 000</b>	<b>130 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>619 279</b>	<b>547 177</b>	<b>299 580</b>	<b>402 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		619 279	547 177		



## LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 984 741 960, KUNDENR. 5722

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	11	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		408	197
Forskuddsbetalte kostnader		77 857	58 316
Driftskonto OBOS-banken		478 281	667 653
Sparekonto OBOS-banken		683 287	617 628
Sparekonto OBOS-banken II		3 442 176	2 614 297
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 682 009</b>	<b>3 958 091</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 682 010</b>	<b>3 958 092</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		4 465 572	3 846 293
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 465 572</b>	<b>3 846 293</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 743	27 200
Leverandørgjeld		158 897	62 650
Skyldige offentlige avgifter	12	2 538	2 538
Energiavregning	13	41 260	19 411
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>216 438</b>	<b>111 799</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 682 010</b>	<b>3 958 092</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12. mars 2024  
Styret i Løkkehusene Boligsameie

Kjell-Rune Rasmussen/s/

Einar Ibenholt/s/

Amund Lybeck/s/

Liv Runningen/s/

Tarjei Sandnes/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 100 120
Kabel-tv	220 704
Parkering	97 200
Forretningslokale	6 000
Motorsykkelplass	2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 426 424</b>

Vaktmesterleilighet er ikke utleid og generer ikke inntekt.

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Fri bolig	-108 000
Naturalytelser speilkonto	108 000
Arbeidsgiveravgift	-16 356
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 356</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 5 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 21 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 820.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 411
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 411</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-134 856
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 540
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-827 793</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-493 416
Feieavgift	-6 120
Renovasjonsavgift	-328 257
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-827 793</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 018
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 770
Snørydding	-49 863
Andre fremmede tjenester	-734
Trykksaker	-2 070
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-700
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 500
Andre kontorkostnader	-385
Porto	-1 140
Bank- og kortgebyr	-3 090
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-108 280</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 241
Renter av sparekonto i OBOS-banken	143 538
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	413
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 489
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>178 681</b>

**NOTE: 11****LEILIGHETER**

Leiligheter	1
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>1</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1.

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 538
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 538</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-90 000
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-90 000</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	3 031
Strøm	45 704
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>55 589</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-41 260</b>
----------------------------	----------------

Energiregnskapet gjelder bergvarmeanlegget i Eckersbergs gate 61 og berører kun seksjonseierne på denne adressen. Regnskapet føres av OBOS som et underregnskap i sameiets regnskap. Dette regnskapet skal vise hvilke energikostnader som avregnes etter den enkeltes forbruk. Inn- og utbetalinger under energiregnskapet føres ikke i sameiets resultatregnskap. Derfor skal energiregnskapet hverken påvirke sameiets likviditet eller resultat. Det er vedtektsfestet i sameiets vedtekter at sameiets midler ikke skal benyttes til mellomfinansiering av beboernes strømavgifter knyttet til bergvarmeanlegget. OBOS sørger for at dette etterleves. Innbetalinger og kostnadene avregnes årlig i september etter hver enkeltes forbruk og blir bokført i sameiets balanse.

For å dekke de løpende kostnadene knyttet til bergvarmeanlegget, krever OBOS inn et forskuddsbeløp i form av månedlig a-konto innbetalinger fra hver enkelt seksjonseier i Eckersbergs gate 61. Bergvarmeanleggets kostnader består av administrasjonsutgifter og strømkostnader for et strøabonnement som er knyttet kun til bergvarmeanlegget.



Under året 2023 var a-konto innbetalingene på kr. 90 000 mens de totale kostnadene på kr. 48 740 i september hvert år blir inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt eller beholdt som en buffer. På den måten betaler hver enkelt for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**INNKOMNE FORSLAG****Forslag A. Generell oppdatering av Husordensreglene §**

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Styret mener at det er behov for en generell oppdatering av Husordensreglene. Disse har vært har vært gjenstand for endringer og tillegg gjennom årene og trenger en helhetlig revisjon og modernisering.

Se Vedlegg 1 for forslag til oppdaterte Husordensregler for Løkkehusene.

Forslag til vedtak:

Oppdaterte Husordensregler som foreslått av styret vedtas

**Forslag B. Balkonger**

Forslagsstiller: Gard Thomassen og Gunn Hildrestrand

Saksinformasjon:

Søknad om bygging av balkonger (29/2-24)

Hva søknaden gjelder

Om bygging av balkong mot bakgården for samtlige leiligheter der dette lar seg gjøre i forhold til lovpålagte restriksjoner og begrensninger. Utbygging forutsetter godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune og Byantikvaren.

Subsidiært kan man evt. bygge balkonger kun for de gårder og etasjer der det oppnås enighet om symmetri. Forslagsstillerne mener dette bør unngås, og at det blir et mye mer helhetlig uttrykk om alle som kan får bygget balkonger mot bakgården.

Utførelsen vil være lik eksisterende balkonger i Schives gate 6 og Eckersbergs gate 59, hvilket også er føringene Byantikvaren gav Løkkehusene i sin forhåndsuttalelse om nye balkonger i 2016. Omsøkte balkonger vil ellers følge retningslinjene i Balkongveilederen utgitt av Oslo Kommune og Byantikvaren.

Kostnader til bygging av balkongene, og fremtidig vedlikehold, blir for regning til de seksjonseiere som nå faktisk får bygget balkong. Det samme gjelder eventuelle skader på sameiets eiendom som følge av bygging og bruk av balkongene (ut over det som dekkes av husforsikringene).

Bebyggelsen i Løkkehusene/Langgaardsløkken

I 2016 gav Byantikvaren grønt lys for at det kunne søkes om bygging av balkonger inn mot bakgård i Løkkehusene.

Flertallet av gårdene tegnet av Kristoffer Lange i området Langgaardsløkken har balkonger. Det er kun noen få gårder som ikke har balkonger og disse er i Løkkehusene. Byantikvaren har tidligere uttalt i balkongsaker fremmet i nabolaget at bygging av nye balkonger ikke bryter med strøkskarakteren i området.

Oslo kommune og Byantikvaren skriver i Balkongveilederen at nye balkonger på eldre bygg gir et positivt bidrag til byens liv, og det forsterker tidsmessig bokvalitet ved at beboere kan sikres private utearealer.

Forholdet til det øvrige av Løkkehusene  
Forslagsstillerne mener at etablering av balkonger ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for sameiet, snarere heller det motsatte.

Balkongene vil være relativt små noe som vil begrense aktivitetene på balkongene. Balkongene vil heller ikke påvirke bruken av utearealene og lysinnslippet i gårdsrommet. Nye balkonger vil sannsynligvis også frigi plass i det populære gårdsrommet på fine sommerdager da pågangen er stor.

Etablering av balkonger i Løkkehusene Boligsameie har vært drøftet og utredet tidligere uten at man har kommet frem til en enighet. Det er på tide å se verdien i balkonger, samt å styre etter Oslo Kommunes Balkongveileder: «De som kan få balkong bør få balkong».

#### Teknisk og estetisk utforming

Balkongenes uttrykk vil være likt de eksisterende balkongene i Løkkehusene, dvs. hvit såle og sort transparent rekkverk i smijern. Dette vil sikre at det arkitektoniske uttrykket bevares og den historiske stilen følges.

Balkongene vil henges på veggen og ha skjult festesystem. Tilsvarende byggeteknikk er godt utprøvd og benyttet på flere andre gårder i Oslo og i nabolaget. Estetisk mener vi balkongene vil passe godt inn på bygget og omgivelsene. Arkitekt og renommert balkongentreprenør engasjeres og koordineres av styret i Løkkehusene. Forslagsstiller stiller gjerne inn i dette koordineringsarbeidet, selv om vi ikke er i styret.

Denne forespørselen trenger 2/3 flertall fra sameiet, og vi retter et stort takk til alle sameiere som er positive og aktivt støtter saken.

Vennlig hilsen seksjonseiere i Schives gate 8

Gard Thomassen / Gunn Hildrestrand

#### Forslag til vedtak:

##### Primært vedtak:

Årsmøtet godkjenner bygging av balkong mot bakgården for samtlige leiligheter der dette lar seg gjøre i forhold til lovpålagte restriksjoner og begrensninger. Utbygging forutsetter godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune og Byantikvaren. Utførelsen skal være lik eksisterende balkonger i Schives gate 6 og Eckersbergs gate 59. Kostnader til bygging av balkongene, og fremtidig vedlikehold, blir for regning til de seksjonseiere som nå faktisk får bygget balkong. Det samme gjelder eventuelle skader på sameiets eiendom som følge av bygging og bruk av balkongene

**Subsidiært vedtak:**

Årsmøtet godkjenner bygging av balkonger kun for de gårder og etasjer der det oppnås enighet om symmetri. Utbygging forutsetter godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune og Byantikvaren. Utførelsen skal være lik eksisterende balkonger i Schives gate 6 og Eckersbergs gate 59. Kostnader til bygging av balkongene, og fremtidig vedlikehold, blir for regning til de seksjonseiere som nå faktisk får bygget balkong. Det samme gjelder eventuelle skader på sameiets eiendom som følge av bygging og bruk av balkongene.

**Styrets innstilling:**

Styret ber Årsmøtet ta stilling til forslaget.

**Forslag C. Utrede sykkelkur**

Forslagsstiller: Anne Irgens

**Saksinformasjon:****Forslag til vedtak:**

Styret utreder sykkelkur.

**Styrets innstilling:**

Styret har tidligere (se årsrapport 2019 og 2020) utredet og vurdert muligheten for sykkelkur i Løkkehusene. Det ble da konkludert med at det ikke var hensiktsmessig å etablere sykkelkur blant annet pga. at det ikke ble funnet løsninger som harmonerer arkitektonisk med bygningsmassen og som heller ikke hadde tilfredsstillende kapasitet i forhold til antall sykler i sameiet.

Styret vil være åpne for å vurdere konkrete forslag om noen skulle ha det, som kan fremmes for årsmøtet.

**Styrets forslag til vedtak:**

Årsmøtet aviser forslaget om utredning av sykkelkur



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Kjell-Rune Rasmussen      Schives gate 8

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Amund Lybeck      Eckersbergs gate 59A

Liv Runningen      Eckersbergs gate 63B

Tarjei Sandnes      Schives gate 6A

Einar Ibenholt      Eckersbergs gate 61

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kjeld Andersen      Schives gate 8

Jonathan Uggedal      Schives gate 6 B

**OPPDATERT VEDLIKEHOLDSPLAN 2024**
**Oppsummering av sameiets langsiktige vedlikeholdsplan\***

Tidsrom	Tiltak	Kostnadsestimat
2024	Kontroll av sameiets felles elanlegg	20 000
	Ny hekk rundt spiseplass ved flaggstang	30 000
	Reparasjon av småskader på fasaden	40 000
	Kontroll av konstruksjon underkjeller S8	15 000
	Diverse forefallende arbeider	95 000
2025	Bytte låssystem	280 000
	Inspeksjon av balkonger	10 000
	Inspeksjon av tak og overlys	20 000
	Rensing takrenner og nedløpsrør	60 000
	Diverse forefallende arbeider	100 000
2026	Maling av vinduer og utvendige dører	800 000
2030**	Rehabilitering gjenværende fasader	5 000 000
<b>Totalt</b>		<b>6 470 000</b>
**	Bytte/rehabilitering vann- og avløpsrør	2 000 000
**	Rehabilitering av pipeløp	1 750 000
**	Bytte vinduer fellesarealer	1 500 000

\* Vedlikeholdsplanen er gjenstand for revisjon avhengig av om tiltak må fremskyndes eller kan skyves på. Styret vil også gjøre en fortløpende vurdering av om ytterligere tiltak må innarbeides i planen.

\*\* Tidspunkt for disse tiltakene blir fortløpende vurdert.

Vedlikeholdsplanen oppdateres årlig av styret. Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold av bygningsmassen og utearealene i Løkkehusene, herunder brannsikkerhet. Hvert år gjennomføres det en befaring av gårdene innvendig og utvendig sammen med rådgivende ingeniører som bistår styret. Basert på funn og observasjoner blir behov for ulike tiltak og utbedringer vurdert, samt tidspunkt for utbedringer. Dersom det ikke kreves umiddelbar utbedring, vil behovet for tiltak bli holdt under observasjon.

Styret anbefaler at sameiets vedlikehold utføres med god kostnadskontroll slik at den bygningsmessige tekniske levetiden optimaliseres, samtidig som det estetiske ivaretas, og Løkkehusene oppleves som et trygt og hyggelig sted å bo. Dette innebærer at spesielt større tiltak blir gjennomført når det etter nøye vurdering er antatt at et fravær av tiltaket vil forringe bygningsmassens verdi og estetiske fremtoning. Tiltak som ikke kan finansieres over

sameiets drift, vil kunne medføre ekstraordinære innbetalinger fra sameierne. Derfor tilstrebes det at slike tiltak søkes fordelt over tid.

Styret fikk utarbeidet en omfattende tilstandsrapport av boligmassen i Løkkehusene i 2006 med forslag til ulike tiltak over en 20-årsperiode. Disse forslagene har til stor del blitt fulgt med visse justeringer og omprioriteringer. Styret vurderer det slik at Løkkehusene Boligsameie er godt vedlikeholdt, og at både styret og årsmøtet har god innsikt i hvilke større vedlikeholdsarbeider det vil være behov for i årene framover. Det største usikkerhetsmomentet er det eksakte tidspunktet for disse arbeidene, men med god oppfølging anser styret at det vil være god tid til å planlegge for tiltakene.

I styreperioden 2023/24 har det ikke være gjennomført større vedlikeholdsarbeider. Det har imidlertid være utført mindre løpende vedlikehold og utbedringer. Blant annet har baldakinene over hovedinngangsdørene blitt rehabilitert.

Under året har styret sammen med byggeteknisk ekspertise på nytt gjennomgått sameiets langsiktige vedlikeholdsplan. Det ble ikke identifisert nye vesentlige vedlikeholdsbehov utover det som allerede er tatt med i vedlikeholdsplanen.

Det oppfordres til at Styret i neste periode også gjennomgår og oppdaterer planen for eventuelle ytterligere tiltak.

Styret har innhentet ekstern byggeteknisk kompetanse i vedlikeholdsarbeidet, og har engasjert rådgivende ingeniør Knut Kløve AS. Knut Kløve AS har i flere år bistått i vedlikeholdsplanleggingen og oppfølgingen av vedlikeholdstiltakene. De har også bistått ved anbudskonkurranser og kontraktsinngåelse for større prosjekter. Videre har Knut Kløve AS også bragt inn og koordinert annen byggeteknisk kompetanse når det har vært nødvendig.

Styret ønsker alltid velkomment forslag fra beboerne, både av teknisk og estetisk natur som kan vurderes opp mot vedlikeholdsplanen. Videre har enhver sameier rett til å fremme forslag til årsmøtet.

Finansiering av vedlikeholdsplanen vil bli gjort delvis med oppsparte midler, delvis med innbetaling fra sameierne og delvis med lån. Per i dag har sameiet bygd opp midler som har vært øremerket for fasaderehabilitering.

#### Kommentarer:

**Brannsikkerhet:** Styret arbeider kontinuerlig med brannsikkerhet og har iverksatt ulike tiltak for å forbedre sikkerheten i Løkkehusene.

I 2022 ble brannsløkkingsapparatene i fellesarealene byttet ut med nye, og i begynnelsen av 2023 ble det montert nye røykvarslere i alle oppganger og i fellesarealer. Interne brannverns- og kontrollrutiner ble oppdatert av styret i 2021. I 2020 ble samtlige dører i fellesarealene på loft og i kjeller skiftet ut med nye dører etter dagens krav. Samtidig skiftet seksjonseiere som tidligere ikke hadde skiftet til brannsikre kjøkkendører, til nye dører. Dette

betyr at samtlige dører til leiligheter og fellesarealer tilfredsstillende dagens krav til brannsikkerhet.

Brann- og redningsetaten gjennomførte en inspeksjon av Løkkehusene i 2012, og konkluderte med at brannsikkerheten var tilfredsstillende. Kun mindre utbedringer ble pålagt (tetting av gamle ubrukte pipeløp i vaskerom).

**Tak:** Samtlige yttertak i sameiets gårder er rehabilitert i løpet av de senere år og anses å være i tilfredsstillende stand. Det har forekommet enkelte mindre lekkasjer rundt luftehatter, og disse er blitt utbedret. Høsten 2021 ble taket inspisert og knuste takstein byttet ut. Det antas at det vil ikke være rehabiliteringsbehov av tak i overskuelig fremtid.

**Takrenner og nedløpsrør:** Takrenner og nedløpsrør vurderes å være i tilfredsstillende stand, og det foreligger ikke kjente rehabiliteringsbehov. Takrennene renses ca. annethvert år, og sist høsten 2021. Det har vært enkelte mindre lekkasjer i takrennene, og disse har blitt forløpende reparert.

**Piper og montering av pipehatter:** Sameiets piper antas å være i tilfredsstillende stand, men må overvåkes pga. alder. Som et ledd i vurderingen av forlengelse av pipenes levetid ble det innhentet tilbud på montering av pipehatter høsten 2011. Styret mottok råd om at montering av pipehatter ikke nødvendigvis forlenger pipenes levetid, og tiltaket ble ikke fulgt opp. Trekken i pipene er tilfredsstillende. Videre ble pipene inspisert av Brann- og redningsetaten i 2012, som også konkluderte med pipene var i tilfredsstillende stand. Den planlagte videoinspeksjonen av pipeløpene i 2024 ble avlyst da det i dialog med Brann- og Redningsetaten (BRE) ble avdekket at BRE følger med på pipeløpene tilstand ifm. den årlige feilingen.

**Fasader:** Fasadene er i generell god stand. Fasadene ble inspisert mars 2023 og anses fortsatt å være i god stand. Det antas at det ikke vil være behov for større tiltak i løpet av de neste 5 årene. Mindre skader utbedres forløpende og det ble i 2022 gjort mindre reparasjoner. Det ble i 2022 også montert nytt beslag på forsiden av Eckersbergs gate 59. I 2007 ble mer enn halvparten av fasadene rehabilitert (all puss ble hugget ned, og fasadene ble pusset og malt på nytt). Opprinnelig var planen å rehabilitere gjenværende fasader i 2016, men det er utsatt inntil videre med noen få unntak. I 2017 ble én fasade totalrehabilitert, mens en annen ble pussreparert og malt. Samtlige fasader ble kontrollert med lift i 2017 i forbindelse med maling av alle vinduer og dører utvendig. Rehabilitering av fasader vil være en stor kostnad for sameiet, og innbetaling av egenandel fra beboerne må påregnes.

**Avløps- og vannrør:** Avløps- og vannrør er for en stor del fra byggenes opprinnelse, bortsett fra der den enkelte sameier har byttet rør i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken. Styret har ikke full oversikt over hvor dette er gjort, men antar at minst 1/3 av beboerne har byttet rør selv ved rehabilitering. Gamle rør er skjøre, men kan fortsatt ha lang levetid. Det har vært ubetydelig med skade pga. gamle rør, og de fleste skadene har oppstått i forbindelse med rehabilitering av leiligheter. I samråd med sakkyndig ekspertise har styret besluttet å vente med utskifting av rør, men holde dem under observasjon. Utskifting eller

fornyelse av rør antas å innebære en stor kostnad for sameiet, og innbetaling av egenandel fra beboere må påregnes.

**Spyling av avløpsrør:** Styret har mottatt råd fra flere rørleggerfirmaer om at spyling av avløpsrør kan være risikofyllt pga. rørenes alder. Styret vil derfor ikke gjennomføre spyling av samtlige rør jevnlig.

**Drenering rundt gårdene:** Dreneringen rundt Løkkehusene ansees som ikke optimale, men tilfredsstillende. De fleste av husene i Løkkehusene står på tømmerflåter på leire, og graving for å bedre dreneringen anbefales ikke av rådgivende ingeniører. Graving kan forårsake at flåtens stabilitet påvirkes, og setningsskader kan oppstå. I forbindelse med rehabilitering av bakgården i 2009 ble det laget ny drenering og satt inn nye sluk/kummer, samt at det ble asfaltert en kil-kant mot husene slik at regnvann kan renne vekk fra husene og ut mot sluk.

**Overlys hovedtrappeløp:** Overlysene ble kontrollert med lift i 2021 ifm. rensing av takrenner. Det ble ikke avdekket forhold som krever tiltak. Styret hadde også i 2011 blikkenslager til å inspisere overlysene. Disse har luftespalter hvor vann kan komme inn når det regner hardt. Regnet slår da opp i luftespalten. Blikkenslageren anbefalte å beholde luftingen og ikke tette disse spaltene. Styret foreslår derfor ikke å bytte ut overlysene, noe det har vært fremmet forslag fra beboere om noen ganger. Overlysene ble inspisert høsten 2021 og funnet i orden. Ny inspeksjon av overlysene planlegges i 2025.

**Elektrisk anlegg:** Sameiets felles elektriske anlegg er i tilfredsstillende stand. Styret har over flere år engasjert EDA Elektrodata til å utføre ulike arbeider, herunder en gjennomgang av elektriske tavler og inntakskabler. Styret vurderer at sameiet ikke har behov for rehabilitering av felles elektrisk anlegg. Styret har også innhentet vurdering om anleggets kapasitet med tanke på anleggelse av ladestasjoner for elbiler. Løkkehusenes inntakskabler har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne bygg, men Elvia har godkjent økt inntakssikringer ifm. etableringen av ladestasjoner for elbiler. Det planlegges kontroll av sameiets felles elanlegg i 2024.

**Innvendige fellesarealer:** Fellesarealer på loft og i kjeller vurderes som tilfredsstillende. Kjellerne har noe fukt. Luftfuktigheten har vært vurdert av Mycoteam og fagteknisk ekspertise og funnet å være akseptabel gitt bebyggelsens alder og konstruksjon. I 2018 ble det montert panelovner i de vaskerommene som er i bruk som et tiltak for å redusere fukt fra vaskemaskiner/tørketromler og økt luftsirkulasjon. Ingen nye tiltak i fellesarealene er planlagt.

**Uteområder:** Bakgården ble rehabilitert i 2009 med nytt dreneringssystem, kantsteiner, asfalt, etc. Videre ble en del busker og trær byttet ut med nye i 2014. Alle trær og hekker i forhager ble byttet ut samtidig. Fortløpende vedlikehold av hekker utføres av vaktmesteren, mens styret jevnlig har engasjert arborister til beskjæring og kontroll av sameiets trær. Styret vurderer å gjøre tiltak eller skifte ut hekken rundt spiseplassen ved flaggstangen i 2024. Det har også vært utarbeidet tilstandsrapport for samtlige trær i sameiet. Trærne på sameiets fellesområder ble beskåret høsten 2023. Et eldre bjørketre mellom Schives gate 6 ble i 2021 erstattet med to nye kirsebærtrær. I 2023 ble det store lønntreet bak Eckersbergs gate 63



erstattet med et hjertetre slik at det ble mer luft og lys i gårdsrommet. Lekeapparater blir også regelmessig inspisert.

**ENØK-gjennomgang:** Styret drøftet i 2012 med byggeteknisk ekspertise hva en ENØK-gjennomgang kan gi av verdi til sameiet i forhold til hva den koster. Anbefalingen er at den vil ha begrenset verdi. ENØK-gjennomganger har størst verdi for sameier og borettslag som har mulighet for etterisolering av fasader, og forbedring av effektiviteten og innsatsfaktor i felles energiforsyning (oljefyr, bergvarme, fjernvarme etc.) Styret har hatt tilgang til ENØK-rapporter utarbeidet for andre sameier for å vurdere innhold og verdi av slike rapporter. Styret har konkludert med at verdien er relativt liten og foreslår at sameiet ikke bruker penger på det.

## Større vedlikehold og rehabilitering, historisk oppsummering

- 2023 Nye røykvarslere i fellesarealer  
Rehabilitering Baldakiner  
Erstatte lønnetre bak Eckersbergs gate 63 med et hjertetre  
Reparasjon og utbedring av diverse pusskader på fasadene  
Beskjæring av samtlige trær i forhager og to frukttrær i bakhagen
- 2022 Maling av samtlige baktrapper  
Nye brannslukningsapparater i fellesarealer  
Nytt beslag forside Eckersbergs gate 59 mellom A og B  
Reparasjon og utbedring av diverse pusskader på fasadene
- 2021 Diverse mindre reparasjoner  
Rensing av takrenner  
Utskifting av knuste takstein  
Inspeksjon av tak og overlys  
Erstattet bjørk utenfor Schives 6 med to nye kirsebærtrær
- 2020 Nye dører til fellesarealer på loft og i kjeller  
Nytt porttelefonanlegg i fellesarealer og kjellere  
Beskjæring av samtlige trær i forhager og noen i bakhagen
- 2019 Diverse vedlikeholdsarbeider av trapper  
Reparasjon og ombygging av lyktestolper i bakgården til LED lys  
Utredning av muligheten for elbil-ladere i sameiet  
Tetting hull i kjeller Schives gate 8 og Eckersbergs gate 63 for å stoppe rotter
- 2018 Oppgradering av elektrisk anlegg i vaktmesterleilighet  
Montering av elektriske ovner i vaskerom
- 2017 Maling av vinduer og inngangsdører kjøkkeninngang  
Rehabilitering av fasade mot vest Schives gate 6  
Reparasjon og maling av fasade mot vest Schives gate 6
- 2016 Rehabilitering av murer mellom byggene  
Reparasjon av tak Eckersbergs gate 59



Vedlikehold av balkonger i Schives gate 8 og Eckersbergs gate 59

- 2015 Utbedring av trapper og sokler  
Service på porttelefoner  
Utbedring av baldakin Eckersbergs gate 61  
Hovedinngangsdører er slipt og oljet  
Reparasjon av sprekk i pipe i Eckersbergs gate 59  
Nye smijernsporter nord for Eckersbergs gate 63
- 2014 Oppgradering av felles- /uteområdene – Nye trær og hekker i forhager, ny beplantning av deler av bakhage, komplementering av hagemøbler
- 2013 Oppussing av hovedtrappeoppganger  
Montering av nye postkasser
- 2012 Reparasjon av vannlekkasje i Eckersbergs gate 63  
Reparasjon av vannskade i Schives gate 8  
Utredning av fuktighet i kjeller i Eckersbergs gate 59  
Montering av vertikalt beslag ut mot gate mellom Eckersbergs gate 59 A og B  
Tetting av hull i kjeller i Schives gate 8 for å stoppe rotter
- 2011 Utredning av fuktighet i kjeller Eckersbergs gate 59  
Reparasjon av utvendige trapper  
Tettet taklekkasje, Eckersbergs gate 59  
Montert rekkverk baktrapp Eckersbergs gate 59, mot øst
- 2010 Nye inngangsdører til alle seksjonene.  
Nye kjøkkendører til flere seksjoner (dette var frivillig)  
Montert brannvarslere og brannslukkere i fellesområdene.  
Tetting av hull i kjeller i Eckersbergs gate 63 for å stoppe rotter.
- 2009 Totalrehabilitering av bakgården.  
Rehabilitering av bad i vaktmesterleiligheten.
- 2008 Fuktutbedring underkjeller Schives gate 8  
Understøtting av gulv i leilighet i 1.etg. Eckersbergs gate 63  
Inspeksjon av lekeplass, samt utbedring av lekeplass
- 2007 Oppussing av vaktmesterleilighet bortsett fra badet.  
Takreovering, 2 gavlsider + langsida mot bakgård, Schives gate 8  
Omfattende fasaderestaurering (over halvparten renovert)  
Sokler på samtlige bygg inkludert støttemurer



- 2006 Vedlikeholdsrapport/plan utarbeidet av Probygg  
Ferdigstilling av dørutskifting  
Takreparasjoner Schives gate 6 og Eckersbergs gate 59  
Feieluke i Schives gate 6 har blitt skiftet  
Nytt rekkverk til hovedtrapper i Eckersbergs gate 59 er montert  
Flekking av asfalt i bakgård  
Montert skilt m/info om parkering i bakgård  
Utbedret nedløpsrør over bakkenivå i Eckersbergs gate 59, under bakkenivå i 2007
- 2005 Utskifting av alle hovedinngangsdører foran og bak på husene (20 stk.)  
Takreparasjoner Schives gate 6 og Eckersbergs gate 59  
Nye sykkelstativ

## Branninstruks Løkkehusene

Ved brann: Ring 110

Varsle  
Evakuere  
Slokke

1. Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboere.
2. Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
3. Ved mindre branntilløp forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks er det særlig viktig at dører til rom hvor det brenner, trapperomsgdører og andre vinduer/dører holdes lukket for å unngå spredning.

Gjør deg kjent med:

- hvor brannvarslere er plassert
- rømningsveier og nødutganger
- hvor slukkeutstyr er plassert



## ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Vaktmester Mariusz Gorzynski har fri bolig og strøm mot vaktmestertjenesten. Vaktmesteren har en vaktmesterinstruks med arbeidsoppgaver og plikter som påhviler vaktmesteren.

Kontaktinformasjon til vaktmester finns på Vibbo og på tavlene i oppgangene. Styret oppfordrer beboerne til å kontakte vaktmesteren direkte om mindre praktiske saker i fellesområdene som trenger utbedring (bytte lyspærer, batterier i røykvarslere, etc.).

### Snørydding

Gårdreform Snø og Grønt AS sørger for snørydding og strøing av bakgård mens vaktmesteren skal holde trapper og inngangspartier ryddet for snø. Det er i vintersesongen satt ut spann med strøsand som den enkelte beboer kan benytte på trapper og inngangspartier ved behov.

Styret oppfordrer beboere i 3. etasje om å holde et øye med evt. istapper og se om det er mulig å slå dem vekk. Det er svært kostbart å fjerne istapper med innleid hjelp.

### Parkering

Sameiet har biloppstillingsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret.

### Nøkler

Systemnøkler kan bestilles via styreleder og hentes hos Lås og Nøkkel i Neuberggata.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90091352. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte seksjon som ikke dekket av innboforsikringen.

Oppstår det skade i en seksjon, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.



Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringssselskapet en egenandel. Denne er i p.t på kr 10 000. Om sameiets forsikring benyttes, vil seksjonseier belastes egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### **Brannsikringsutstyr**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat, eller brannslange, i samtlige seksjoner. Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

Dersom utstyret er defekt, skal dette utbedres av seksjonseier. Sameiere plikter også å sørge for at alle leiligheter har 2 rømningsveier.

Styret vil her spesielt minne om at det ikke må hensettes ting som hindrer bruk av rømningsveier (front/baktrapp og fellesarealer generelt), samt at seksjonseiere plikter å ha montert røykvarslere som høres fra alle leilighetens soverom ved lukkede dører. Batterier i brannvarslere skal byttes av seksjonseier hvert år, og brannslukningsapparat skal snus på hodet minimum én gang pr år.

Styret jobber kontinuerlig med brannsikkerhet. Etter at dører til fellesarealer ble skiftet har styret nylig byttet ut alle brannslukningsapparater og røykvarslere i baktrappeoppgangene.

Ved forrige inspeksjon av brannsikkerheten i sameiet understreket Brann- og Redningsetaten (BRE) følgende:

- Rømningsveier, dvs. hovedoppgang og kjøkkentrapp, skal holdes fri for hindringer.

I en nødssituasjon med røykutvikling skal disse være lett fremkommelige. Ifølge BRE oppstår mange branner ved påtenning av gjenstander som er lagret i trappeløp. Det innebærer at trappeløp ikke skal benyttes til lagring eller oppbevaring.

- Fellesarealer i kjeller og på loft må holdes ryddige.

Brennbart materiale skal ikke plasseres inntil pipeløp. Styret oppfordrer samtlige beboere til å rydde saker inn i egne boder eller kaste ting som er lagret i fellesarealene. Styret oppfordrer til at fellesarealene holdes ryddige slik at vi tilfredsstiller kravene fra BRE.

- Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i fellesarealer i kjeller og på loft.

Det innebærer at gassbeholder for grill, skibrenner, stormkjøkken etc. skal oppbevares i bod eller i leiligheten.

- Alle beboere skal ha fungerende røykvarslere og slukningsutstyr i leiligheten.

Styret anbefaler at beboerne jevnlig sjekker batteri i røykvarslere, og at disse byttes minimum en gang i året. Brannslukningsapparater skal også sjekkes årlig.



Vennligst merk at ved brann er samlingspunktet flaggstangen i gårdsrommet.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko samt 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. 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Radonmåling - strålevernforskrift**

Fra 01.01.2014 ble det innført krav om radonmåling i alle boliger som skal leies ut. Dette er utleiers ansvar.

Statens Strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan, måler radonkonsentrasjonen.

For mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)

Radonoppfølging omfattes av HMS-arbeidet i alle boligselskaper fra 2014.

Styret utførte en radonmåling av vaktmesterleiligheten i 2022. Måleverdiene var akseptable og det er ikke behov for tiltak.

### **Kabel-TV og Bredbånd**

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til disse tjenestene kan rettes til Telia kundetjeneste på telefon 02123, eller via deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

Ingen må foreta inngrep i TV-anlegget som å skru av dekslet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

### **ENØK-støtte**

Styret vil minne beboere på muligheten å søke ENOVA om ENØK-støtte for tiltak som vil minske strømbruken og forurensning i byen. Dette omfatter for eksempel bytte av gammelt ildsted til moderne rent brennende peisovn, eller endring til automatisk sentralisert styring av varmeovner for å kunne heve og senke natt- og dagtemperaturen. Se mer på <https://tilskudd2006.enova.no>.

### **Håndverkeravtaler**

Sameiet har rabattavtale hos EDA elektrodata for elektrikerarbeid. Kontakt Rudi Sætrum på 22 79 59 00. Henvis til avtalen med Løkkehusene Boligsameie, og presiser at regningen skal sendes til deg som privatperson og ikke til sameiet.



Sameiet har brukt rørlegger Hans Haugerud i Lindemans gate 2, tlf. 23 08 41 41 og Harry Martinsen i Hammerstadsgaten 5, tlf. 23 33 24 40. Begge har døgnkontinuerlig vakt for hastesaker.

Styret skal også varsles snarest ved vannlekkasjer.

### **Navneskilt postkasse og ringeklokker**

Navneskilt til postkasse i oppgangen kan kjøpes hos Norsk Skiltgravering i Hegdehaugsveien 6.

Skiltmal: 95 x 60 mm. Sort tekst på hvit bakgrunn, blokkbokstaver

Norsk Skiltgravering kan også levere navneskilt (sort med gullbokstaver) til eiketavlene som henger i oppgangene.

Navneskilt til ringeklokke kan bestilles hos Porttelefonservice på [post@porttelefonservice.no](mailto:post@porttelefonservice.no)

Lapper/klistermerker med navn på ringeklokker, postkasse og dører aksepters ikke.

### **LØKKEHUSENE VENTELISTE BILOPPSTILLINGSPLASS APRIL 2023 (ventelisten ligger på Vibbo)**

1. Arne Røksund, søkte 02.05.12, iht mail til styreleder
2. Haakon Forren, søkte 28.01.14, ihht mail til styreleder
3. Helene Uri, søkte 03.03.2014, ihht mail til styreleder
4. Stein Kristensen, søkte 07.04.14, iht mail til styreleder
5. Joakim Hoen, søkte 11.04.14, iht iht mail til styreleder
6. Nina Bjerkedal søkte 17.12.15 iht mail til styreleder
7. Finn Rydland søkte 28.02.16 iht mail til styreleder
8. Jonathan Uggedal, søkt 26.06.16, iht mail til Obos
9. Vibeke Five, søkt 21.11.16, iht mail til styreleder
10. Camilla Stenumgård, søkt 27.02.18 iht mail til styreleder
11. Trygve Andvord, søkte 03.03.20 iht mail til styreleder
12. Maria Jacquet, søkte 02.03.21 iht mail til styreleder
13. Bodil Bjerkhagen, søkte 01.12.21 iht. mail til styreleder
14. Marie Akre-Aas, søkte 19.03.23, iht mail til styreleder



## Sjekkliste for egenkontroll av elektrisk anlegg og brannvern i leiligheten

Denne fylles ut og levers til styret innen 1. juli 2021

	Ja	Nei
Er låsen på sikringskapet i orden, og nøkkelen på plass?		
Sjekk at sikringene er skikkelig tilskrudd en gang i året om man ikke har automatsikringer?		
Trekker du ut støpsler på forbruksapparater etter bruk (strykejern, kaffetrakter, vannkoker, mobil-lader etc.)? <sup>1</sup>		
Skrur du av TV-apparat med på/av knapp hver kveld hvis dette finnes?		
Har elektrisk ledningsnett blitt ettersett i det siste? (Varmgang, brudd/ sprø ledninger, slitte brytere og stikk-kontakter?)		
Er noen av dine varmeovner tildekket?		
Har det hendt at du har glemt å slå av komfyren?		
Bruker du vitteovner som permanent varmekilde?		
Bruker du sterkere pærer i lamper enn lampene er laget for (watt)?		
Bruker du skjøteledninger fast til strømkrevende apparat (varmeovner, varmtvannsbereider etc.)?		
Renser du lofilter i tørketrommel om du har trommel?		
Har leiligheten forskriftsmessig brannvarsling og slukkeutstyr? <sup>2</sup>		
Er batterier i røykvarslere byttet det siste året?		
Lader du batterier til- eller el-sykler/el-sparke sykler i fellesarealer eller i leilighet uten oppsyn/om natten?		
Låses brannfarlige materialer/gassflasker inn i leilighet eller bod?		

Dato .....

Beboer / Andelseier : .....

Seksjonsadresse : .....

### 1

Styret har god erfaring med bruk av "smærkontakt" eller stikkontakter med timer, som kan anskaffes hos de fleste elektronikkbutikker. Ta kontakt ved spørsmål om dette.

### 2

Krav til røykvarslere og slukkeutstyr er satt i "Forskrift om brannforebygging" (FOB) kapittel 2, §7. "Brannvarsling og manuell slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig":

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove- eller soverom og sove- eller soverom utenfor tekniske rom. Alarmer skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fæ: tilkoblet vannforsyningsnett
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- annet manuell slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuell slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutset.



## VEDLEGG 1

### HUSORDENSREGLER FOR LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

Sist endret på årsmøte 13.05.2024

I samsvar med § 5 i Boligsameiets vedtekter er det vedtatt følgende husordensregler for boligsameiet.

#### 1. Generelt

Husordensreglene skal bidra til å sikre trivsel, orden og ro i sameiet. Sameiere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Om leiligheten er leid ut, er det sameiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med og overholder reglene.

Boligsameiets styre og vaktmester skal påse at ordensreglene blir fulgt, og har myndighet til å påtale brudd på reglene.

#### 2. Ro i sameiet

Leiligheten skal ikke brukes slik at andre sjeneres.

Det skal være ro i sameiet mellom **klokken 23 og klokken 7**. I denne tiden skal det ikke spilles instrumenter, og radio og fjernsyn skal dempes ned. Ved bruk av radio, musikkanlegg, fjernsyn o.l. skal det tas rimelig hensyn til naboene hele døgnet.

Støyende eller andre sjenerende vedlikehold- og oppussingsarbeider skal avsluttes senest **klokken 21**.

#### 3. Ordensregler for fellesområder

Alle sameiere skal hjelpe til med å holde fellesområdene pene og ryddige. Leker tas med inn eller legges i sandkassen når leken er over. Hagebord og stoler tørkes av og settes tilbake på plass etter bruk.

Biler, sykler og andre kjøretøy må plasseres etter styrets anvisning. Sykler og annet som ikke blir merket eller ryddet bort i forbindelse med dugnader, kan bli fjernet av styret.

Under hovedtrapp kan kun barnevogner som er i daglig bruk, oppbevares. Innendørs oppbevaring av sykler kan bare skje i fellesarealene i kjelleren. Det er ikke tillatt å lade elsykler i innendørs fellesarealer.

Langvarig oppbevaring av private eiendeler på fellesområde er ikke tillatt, med mindre det er avtalt med naboene i gården.

Avlåsning av fellesarealer i kjeller og på loft er ikke tillatt, med mindre det er avtalt skriftlig med samtlige eiere i gården og med styret.



Alt avfall og søppel skal være forsvarlig innpakket før det kastes i søppelbeholdere. Forurensning av gårdsplass og andre fellesområder må unngås. Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets område.

Det er ikke tillatt å lufte tepper, tøy og liknende fra balkonger eller vinduer.

Utsmykning av trappeoppgang og andre fellesarealer må bare skje i samarbeid og forståelse med naboene. Det er ikke tillatt å sette opp skilt på fasadene.

Utgangsdører og dører inn til kjeller og loft skal normalt være låst hele døgnet.

Kjøring på fellesområder skal skje med størst mulig hensynsfullhet. Husk at vi har barn som leker på hele området vårt.

## 5. Husdyr

Styret kan sette betingelser i forbindelse med husdyrhold. Dyreeiere skal utvise nødvendig hensyn overfor øvrige sameiere. Lufting skal skje under tilsyn. Hunde- og katteeiere skal plukke opp etter husdyrene sine.

## 4. Trappevask

Vaktmesteren er ansvarlig for vasking av trappeoppgangene i henhold til vaktmesterinstruks. Om vaktmesteren er borte, skal trappeoppgangene vaskes en gang pr. uke etter følgende plan:

1. etasjes beboere fra utgang/kjeller inn til og med 1. plan.
2. etasjes beboere fra 1. plan til og med 2. plan.
3. etasjes beboere fra 2. plan og til og med øverste plan.

Dersom en sameier gjentatte ganger unnlater denne rengjøring, vil styret kunne sørge for at dette blir utført på annen måte for regning av vedkommende.

## 6. Vedlikehold

Hver sameier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av leiligheten og tilhørende boder.

Ved bygningsmessige forandringer som bytting av vinduer, balkongdører eller utvendige markiser må forhåndstillatelse fra styret innhentes. Det samme gjelder arbeid som berører gårdens vann- og avløpssystem og brudd på brannceller.

Tilknytninger av vifter til luftkanalsystemet er ikke tillatt.

For øvrig kan nødvendige forandringer gjennomføres i den utstrekning dette ikke er i strid med gjeldende bygningsforskrifter.



Ved skader på andres bruksenheter eller på fellesarealet på grunn av utilstrekkelig vedlikehold, uforsiktig bruk e.l., kan sameier bli gjort økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av teknisk anlegg foretatt av den enkelte sameier. Sameiet kan i slike tilfeller sørge for reparasjon eller vedlikehold for den forårsakende sameiers regning.

Ved krav om erstatning etter skade som dekkes av sameiets forsikring, skal en egenandel – per 2024 kroner 10.000 – dekkes av den enkelte seksjon, hvis takstmann bekrefter at skadens årsak ligger utenom det ansvaret sameiet har for rør/tak/vegger etc.

Vedlikehold av de til sammen 10 balkongene i sameiet påhviler den enkelte bruksenhet hvortil balkongen hører. Balkongene skal til enhver tid holdes ryddet for snø og slukene holdes åpne. Utført vedlikehold skal kunne dokumenteres.

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.

Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå frost i vannledninger og varmtvannsberedere. Av samme grunn må det ikke luftes i kjellerboder slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i bygningene. Taklukene skal være lukket.

## **8. Systemnøkler**

Seksjonseier er ansvarlig for tap av systemnøkler til hovedinngangsdør og må påkoste sameiets tap ved mistet/frastjålet nøkkel. Dette innebærer nye nøkler til sameierne i gården, samt endring av samtlige berørte sylindere. Man plikter å melde styret hvis nøkler er mistet.