



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 296 987	2 940 552
Sum inntekter		2 296 987	2 940 552
Kostnader			
Lønnskostnad		26 565	23 120
Annen driftskostnad		1 629 773	3 371 000
Sum kostnader		1 656 338	3 394 121
Driftsresultat		640 649	-453 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 849	15 247
Sum finansinntekter		5 849	15 247
Annen finanskostnad		123	3 992
Sum finanskostnader		123	3 992
Netto finans		5 726	11 255
Ordinært resultat før skattekostnad		646 375	-442 314
Ordinært resultat etter skattekostnad		646 375	-442 314
Årsresultat		646 375	-442 314
Totalresultat		646 375	-442 314
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		646 375	-442 314
Sum overføringer og disponeringer		646 375	-442 314



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 922	63 341
Sum fordringer		63 922	63 341
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 356 300	2 651 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 356 300	2 651 579
Sum omløpsmidler		3 420 222	2 714 919
SUM EIENDELER		3 420 223	2 714 920

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 299 116	2 652 741
Sum opptjent egenkapital		3 299 116	2 652 741
Sum egenkapital		3 299 116	2 652 741
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			9 976
Sum annen langsiktig gjeld		0	9 976
Sum langsiktig gjeld		0	9 976
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 890	2 927
Skyldige offentlige avgifter			2 090
Annen kortsiktig gjeld		69 217	47 186
Sum kortsiktig gjeld		121 107	52 203
Sum gjeld		121 107	62 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 420 223	2 714 920



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305616

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 984 741 960
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 296 987	2 940 552
Sum inntekter		2 296 987	2 940 552
Kostnader			
Lønnskostnad		26 565	23 120
Annen driftskostnad		1 629 773	3 371 000
Sum kostnader		1 656 338	3 394 121
Driftsresultat		640 649	-453 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 849	15 247
Sum finansinntekter		5 849	15 247
Annen finanskostnad		123	3 992
Sum finanskostnader		123	3 992
Netto finans		5 726	11 255
Ordinært resultat før skattekostnad		646 375	-442 314
Ordinært resultat etter skattekostnad		646 375	-442 314
Årsresultat		646 375	-442 314
Totalresultat		646 375	-442 314
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		646 375	-442 314
Sum overføringer og disponeringer		646 375	-442 314



Organisasjonsnr: 984 741 960
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1	1
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		63 922	63 341
Sum fordringer		63 922	63 341

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 356 300	2 651 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 356 300	2 651 579

Sum omløpsmidler		3 420 222	2 714 919
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		3 420 223	2 714 920
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 299 116	2 652 741



Sum opptjent egenkapital	3 299 116	2 652 741
Sum egenkapital	3 299 116	2 652 741
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 976
Sum annen langsiktig gjeld	0	9 976
Sum langsiktig gjeld	0	9 976
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	51 890	2 927
Skyldige offentlige avgifter		2 090
Annen kortsiktig gjeld	69 217	47 186
Sum kortsiktig gjeld	121 107	52 203
Sum gjeld	121 107	62 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 420 223	2 714 920



Organisasjonsnr: 984 741 960
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

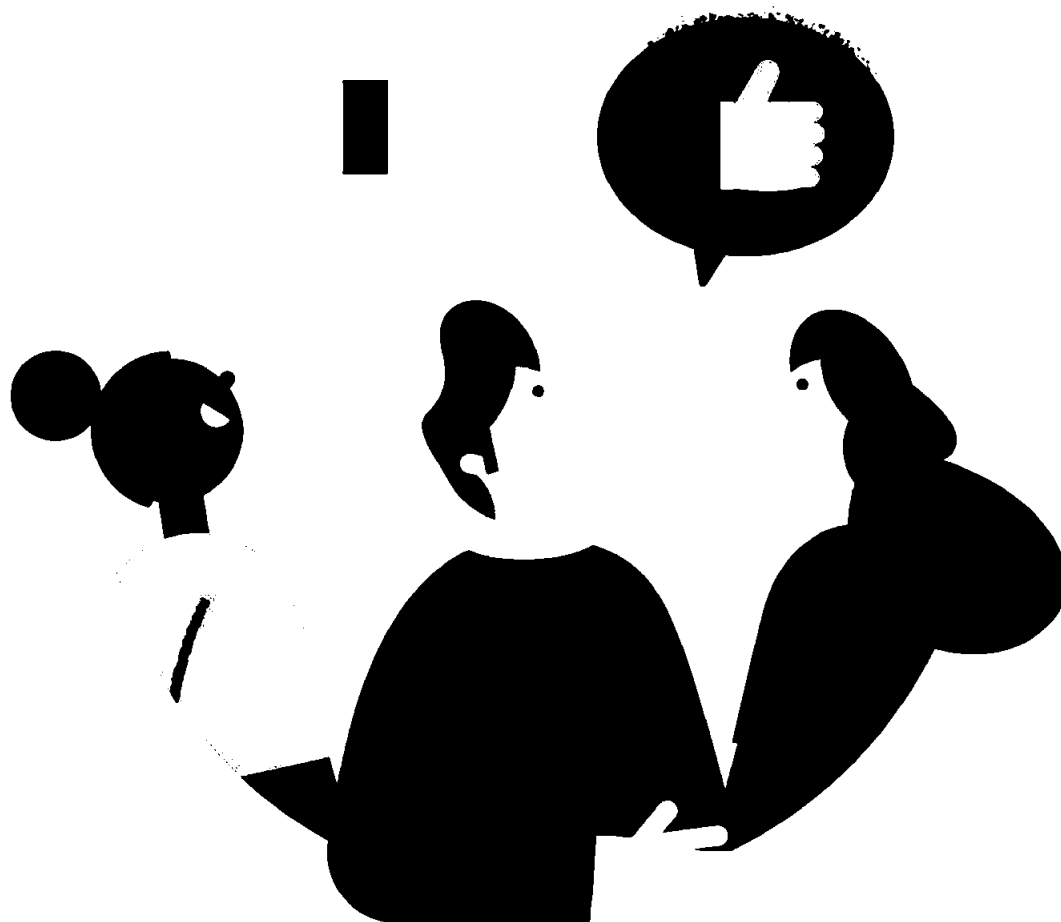
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5722 Løkkehusene Boligsameie





Til seksjonseierne i Løkkehusene Boligsameie

Velkommen til årsmøte,

Dato: Onsdag 11. mai 2022 kl. 18:00

Sted: Thon Hotell Slottsparken

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Løkkehusene Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Løkkehusene Boligsameie
avholdes onsdag 11.05.2022 kl. 18:00 på Thon Hotell Slottsparken i Oslo**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. BUDSJETT FOR 2022

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. ORIENTERING OM LADESTASSJONER FOR ELBIL I SAMEIET

6. INNKOMNE FORSLAG

- A) Anskaffe 2 fellesgriller. Forslagsstiller: Arvid Prytz
- B) Ny sandkasse: Forslagsstiller: Arvid Prytz
- C) Vedlikehold av sandkasse. Forslagsstiller: Vibeke Roggen
- D) Søknadsmulighet for tilskudd ved vedlikehold/oppussing for sameie.
Forslagsstiller: Birger Laane
- E) Innkjøp av Pride-flagg. Forslagsstiller: Wenche Irgens
- F) Bytte lyspærer for å spare strøm. Forslagsstiller: Liv Inga Runningen
- G) Strømladere i bakgården. Forslagsstiller: Kjeld Anderssen

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, 20. april 2022
Styret i Løkkehusene Boligsameie

Kjell-Rune Rasmussen/s/ Gunnar Arneson/s/ Joakim Hoen/s/

Amund Lybeck/s/ Anette Vesseler/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no eller pr. epost ved henvendelse til styreleder.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

			Valgperiode
Leder	Kjell-Rune Rasmussen	Schives gate 8	2021-2022
Styremedlem	Gunnar Arneson	Eckersbergs gate 61	2021-2022
Styremedlem	Joakim Hoen	Eckersbergs gate 63 A	2021-2022
Styremedlem	Amund Lybeck	Eckersbergs gate 59 A	2021-2022
Styremedlem	Anette Vesseler	Schives gate 6 A	2021-2022

Valgkomiteen

Peter Mellbye	Eckersbergs gate 61	2021-2022
Tarjei Sandnes	Schives gate 6 A	2021-2022

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

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 59-61-63

Gårds- og bruksnummer:
212 239

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2021/222 avholdt 12 styremøter der løpende saker er behandlet. De fleste av møtene har vært holdt digitalt pga. Covid-19 situasjonen. Styret har gjennom sitt arbeid forvaltet sameiets midler og fulgt opp årsmøtevedtak. Følgende saker har blitt ivaretatt av styret i 2021:

Oppfølging av årsmøtevedtak

Endringer vedtekter for biloppstillingsplass

Styret har fulgt opp årsmøtevedtaket om at endring av ordlyden i pkt. 3 i § 6 i vedtektene skal lyde: P-plass kan bare tildeles beboer som er eier og har sameiet som sin hovedbostedsadresse i henhold til folkeregisteret og som eier, leaser eller har firmabil



Brannsikring og rutiner

Styret har gjennom året fortløpende arbeidet med brannsikkerheten i Løkkehusene. Styret har blant annet skiftet ut samtlige brannslukningsapparater i sameiet, samt fulgt opp etablerte kontrollrutiner. Som ledd i 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.

Vedlikehold og vedlikeholdsplan

Det er blitt utført fortløpende mindre vedlikehold og reparasjoner innvendig og utvendig.

Takrennen på samtlige 5 bygg ble rensset senhøsten 2021. Samtidig ble takene inspisert, ødelagt takstein ble byttet ut og overlys gått over.

Styret gjennomførte en anbudskonkurranse for maling av baktrapper høsten 2021 hvor entreprenøren Thorendahl AS ble valgt. Baktrappene ble malt første kvartal 2022.

Det ble bestemt å fjerne det store bjørketreet mellom Schives gate 6 og 8. Nye kirsebærtrær ble bestilt og plantet utenfor Schives gate 6 mot Schives gate. Det ble også innhentet tilbud på nye porter. Styret foreslår at det neste styret følger opp dette tiltaket.

Etter at nye dører til fellesarealer og baktrapper var ferdig levert og betalt høsten 2020 ble det oppdaget en feil i kontrakten med entreprenøren, Vindus Entreprenøren, i sameiets disfavør. Saken ble løst ved et forlik hvor sameiet fikk refundert det alt vesentlig av beløp fra entreprenøren, kun fratrukket mindre uforutsette kostnader entreprenøren hadde hatt.

Vedlikeholdsplanen er fulgt opp og behov for eventuelle nye tiltak er blitt vurdert (se eget kapittel). I 2022 legges det ikke opp til større vedlikeholdsarbeider, kun mindre tiltak og løpende vedlikehold.

TV og bredbånd

Styret reforhandlet avtalen med Telia under året. Den nye avtalen innebærer at infrastrukturen og tekniske enheter er oppgradert, både i fellesrom og i hver seksjon. Den nye avtalen gir økt fleksibilitet mht. valg av TV og internettpakker, samt at kvalitet og kapasitet har blitt forbedret. Den nye avtalen trådte i kraft 1. januar 2022.

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) eller laste ned Vibbo-appen på sin telefon.



Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenestene er fulgt opp gjennom året.

Styret har under året fulgt opp og sørget for at sameiets nye vaktmester, Mariusz Gorzynski, har kommet godt inn i vaktmesterrutinene.

Styret har også fulgt opp eksterne leverandører av vaktmestertjenester til sameiet (snørydding, feiing av bakgård, konteinerleie, etc.).

Rehabilitering og oppussing av seksjoner

Også siste året har det gått med tid til å følge opp rehabiliteringsarbeider hos enkelte seksjonseiere. Flertallet av seksjonseiere informerer og følger de formelle kravene som gjelder, men dessverre ikke alle. Det skaper merarbeid og ekstra kostander for sameiet. Styret har i enkelte saker måtte innhente ekstern bistand. Styret minner om at søknadspåklagte arbeider i forbindelse med rehabilitering av bad (brudd på brannceller) og arbeider med bærende konstruksjoner skal godkjennes av styret, og at søknad deretter skal sendes til Oslo Kommune som skal gi formell tillatelse,

Dugnader

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

Ladestasjoner for Elbil-ladning

I Årsrapporten for 2020 redegjorde styret for arbeidet med ladestasjoner for elbiler i sameiet og en preliminær plan. Videre oppfordret styret seksjonseierne i samme årsrapport om å indikere interesse for ladestasjon. Styret fikk tilbakemelding fra 2 seksjonseiere, hvorav en hadde bestilt elbil og en vurderer å bestille elbil.

På basis av utfasingen av fossilbiler, mener styret at det er god grunn til å tilrettelegge for ladestasjoner for elbiler i sameiet innen rimelig nær tid. Styret har innhentet flere tilbud fra ulike leverandører og har på nytt vurdert hvordan en etablering, finansiering og administrasjon kan se ut. Kort oppsummert:

Det etableres infrastruktur for ladestasjoner på samtlige biloppstillingsplasser i sameiet. Etter styrets vurdering er dette den mest praktiske og fordelaktige måten å gjennomføre en utbygging på. Det vil da bli hengt opp plater for ladebokser på plassene bak Schives gate 6 og mellom Eckersbergs gate 59 og 61. De øvrige plassene vil få ladestolper med plater for ladebokser. Dette vil innebære graving inne i gården.

Ladeanlegget utstyres med lastbalansering slik at tilgjengelig strøm fordeles på de som lader fra ladestasjonene og man unngår overbelastning av anlegget og faren for at hovedsikringer til byggene ryker. Det etableres egne strømkurser til ladestasjonene slik at forbruk av strøm til lading av biler blir holdt adskilt fra sameiets øvrige strømforbruk.

Det blir også enklere å fordele kostnadene for strøm og nettleie på de som faktisk er tilkoblet og benytter ladestasjonene. Schives gate 6 (og muligens 8) og Eckersbergs gate 63 vil levere strøm til ladestasjonene.

Kostnadene for ladeinfrastrukturen er beregnet til ca. kr. 300 000, etter støtte fra Oslo Kommune (maks kr. 5000/plass), hvilket utgjør ca. kr. 17 000/biloppstillingsplass. Styret ønsker å følge et rettferdighetsprinsipp som innebærer at kun de som har tilgang til biloppstillingsplass bekoster installasjonen. For at de som ikke disponerer biloppstillingsplass ikke skal betale for infrastrukturen foreslår styret derfor at beløpet på kr. 17 000 finansieres gjennom et innskudd fra hver enkelt som disponerer biloppstillingsplass. Innskuddet tilbakebetales av sameiet når leie av biloppstillingsplassen opphører, og så må neste leietaker skyte inn 17 000,- for å få tilgang til biloppstillingsplassen. Denne ordningen mener styret er mest rettferdig for den enkelte sameier. Merk at 17 000,- er et estimat basert på flere tilbud som styret har mottatt fra leverandører av ladeinfrastruktur så det endelige beløpet kan bli noe endret.

I tillegg til infrastrukturen vil det være behov for en ladeboks på hver biloppstillingsplass. Denne bestiller den enkelte selv etter hvert som man ønsker å koble seg på ladeinfrastrukturen. En ladeboks koster i skrivende stund ca. kr. 15 000. Styret har etter en anbudsrunde landet på ladebokser enten fra Easee eller Zaptec. Den enkelte sameier som har bekostet ladeboksen eier altså ladeboksen og kan således velge å ta den med seg når leieforholdet av biloppstillingsplassen opphører.

Administrasjonen av ladeinfrastrukturen vil bli gjort av en tredjepart. Styret har vurdert PlugPay og Charge365 som administrasjonstilbydere. Det vil være et fastpriselement i tillegg til forbruk av strøm for opplading. Det vil kun være de som er koblet på ladeinfrastrukturen som dekker alle månedlige kostnader knyttet til administrasjonen og til strøm.

Det har vært viktig for styret å finne en løsning som ikke belaster de beboerne som ikke disponerer biloppstillingsplass både når det gjelder anskaffelse og drift.

Øvrige saker styret blant annet har fulgt opp er følgende:

- Innhentet tilbud på nye porter
- Bestilt containere ved behov
- Fulgt opp og behandlet diverse henvendelser fra sameierne
- Sørget for godkjennelse av eierskifter
- Iverksatt radonmåling av vaktmesterleilighet
- Administrert nøkkelbestillinger
- Administrert ventelisten for biloppstillingsplass
- Utarbeidet årsmelding og nytt budsjett



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 296 987,- og likt budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 656 338,-. Dette er noe lavere enn budsjettert og skyldes hovedsakelig lavere vedlikeholds- og driftskostnader. Blant annet var det budsjettert med bytte av porter som ikke ble gjennomført.

Resultat

Årets resultat for 2021 ble kr 646 375,- og noe bedre enn budsjettert pga. lavere kostnader. Resultatet foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 299 115,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000,- til større vedlikehold som blant annet omfatter maling av baktrappeopp ganger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, og inntil denne foreligger, budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnader budsjetteres med kr. 125 000, og økes fra tidligere år som følge av økte strømpriser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 31 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikrings selskaps 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 2022.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01/07-2022. Videre er budsjettet basert på:

- Økning av TV/Bredbånd med kr 22,- fra kr 347,- til kr 369,- pr. mnd. fra 1/1-2022.
- Ekstraordinær innbetaling på totalt kr 385 000,- til maling av baktrappeopp ganger (ble innkrevd 01/04-2022).
- Tilbakebetaling av kr. 170 000 fra Vindus Entreprenøren for feil i kontrakt vedrørende nye dører til fellesarealer i 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
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 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MSCUS-KSUUQ-CLKK4-7EEJF-JXZ5E-7Q6ND



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 296 938	2 940 552	2 295 00	2 387 580
Innbetaling ifm. maling kjøkkentrapper					385 000
Andre inntekter	3	49	0	0	170 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 296 987	2 940 552	2 295 000	2 942 580
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 565	-18 121	-18 600	-20 000
Styrehonorar	5	-20 000	-5 000	-20 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-11 094	-7 009	-10 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 210	-84 793	-87 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-7 947	-27 562	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-182 670	-1 885 942	-200 000	-1 000 000
Forsikringer		-243 510	-264 240	-243 500	-275 000
Kommunale avgifter	9	-673 576	-665 343	-670 500	-680 000
Energiutgifter		-100 103	-52 386	-60 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 830	-200 326	-206 000	-217 000
Andre driftskostnader	10	-119 833	-183 401	-171 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 656 338	-3 394 121	-1 716 600	-2 668 000
DRIFTSRESULTAT		640 649	-453 569	578 400	274 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 849	15 247	15 600	6 000
Finanskostnader	12	-123	-3 992	-800	
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 726	11 255	14 800	6 000
ÅRSRESULTAT		646 375	-442 314	593 200	280 580
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-442 314		
Til opptjent egenkapital		646 375	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 638	12 383
Forskuddsbetalte kostnader		52 808	50 958
Energiavregning	15	6 476	0
Driftskonto OBOS-banken		750 958	210 983
Sparekonto OBOS-banken		2 605 342	2 440 596
SUM OMLØPSMIDLER		3 420 222	2 714 919
SUM EIENDELER		3 420 223	2 714 920
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 299 116	2 652 741
SUM EGENKAPITAL		3 299 116	2 652 741
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	9 976
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	9 976
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 217	29 478
Leverandørgjeld		51 890	2 927
Skyldige offentlige avgifter		0	2 090
Energiavregning	15	0	17 708
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 107	52 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 420 223	2 714 920
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20. april 2022
Styret i Løkkehusene Boligsameie

Kjell-rune Rasmussen/s/ Gunnar Arneson/s/ Joakim Hoen/s/
Amund Lybeck/s/ Anette Vesseler/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 999 644
Kabel-tv	192 144
Parkering	96 750
Forretningslokale	6 000
Motorsykkelplass	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 296 938

Vaktmesterleiligheten generer ikke inntekt.

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	49
SUM ANDRE INNTEKTER	49

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bolig	-22 200
Naturalytelser speilkonto	22 200
Arbeidsgiveravgift	-5 950
Yrkesskadeforsikring	-615
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 565

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 555, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 094.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 947
SUM KONSULENTHONORAR	-7 947

OBOS fakturerer, utover forretningsførerhonoraret på kr, 87 210, iht. en detaljert prisliste for blant annet å avholde digitale årsmøter, avholde møter om regnskapet, distribusjon og pakking av rundskriv, purregebyr ifm. innkreving av felleskostnader, etc.

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD, etc.**

Drift/vedlikehold bygninger	-96 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 324
Drift/vedlikehold brannsikring	-349
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 727
Kostnader dugnader	-382
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-182 670

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-375 701
Feieavgift	-10 260
Renovasjonsavgift	-287 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-673 576

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 185
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 091
Driftsmateriell	-2 641
Lyspærer og sikringer	-727
Snørydding	-44 922
Trykksaker	-1 417
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 555
Porto	-2 993
Bank- og kortgebyr	-3 405
Velferdskostnader	-1 899
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 833

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 341
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	508
SUM FINANSINNTEKTER	5 849

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-123
SUM FINANSKOSTNADER	-123

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leiligheter	1
SUM LEILIGHETER	1

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2007	-1 225 500
Nedbetalt tidligere	1 215 524
Nedbetalt i år	9 976
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-36 000
SUM INNTEKTER	-36 000

KOSTNADER

Administrasjon	2 310
Vedlikehold	10 145
Strøm	30 021
SUM KOSTNADER	42 476

SUM ENERGIAVREGNING 6 476

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 strømutfgifter knyttet til bergvarmeanlegget. OBOS sørger for at dette etterleveres. 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 strømabonnement som er knyttet kun til bergvarmeanlegget.

Under året 2021 var a-konto innbetalingene på kr. 72 000,- mens de totale kostnadene på kr. 142 391,-. I september hvert år blir inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.



Innkommne Forslag

Forslag 1. Anskaffe 2 fellesgriller

Forslagsstiller: Arvid Prytz

Saksinformasjon:

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Det innebærer økt ansvar og oppfølging for styret. Flere har allerede "donert" griller til bakgården som fellesskapet kan benytte.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget om anskaffelse av 2 nye griller vedtas ikke

Forslag 2: Ny sandkasse

Forslagsstiller: Arvid Prytz

Saksinformasjon: Ingen

Forslagstiller forslag til vedtak: Ikke spesifisert

Styrets innstilling: Styret innstiller på at sandkassen blir utbedret på dugnad. Det kjøpes inn materialer/plank og vaktmester kjøper sekker med sand.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget om kjøp av ny sandkasse vedtas ikke.

Forslag 3: Vedlikehold av sandkasse

Forslagsstiller: Vibeke Roggen

Saksinformasjon: Vi har en deilig fellelhage med rekreasjonsmuligheter for store og små; særlig i sommerhalvåret, naturligvis. Nå trenger den lille sandkassen en kjærlig hånd i form av vedlikehold: Ett av sidebordene mangler, et annet har brukket tvers av. Og 'sandstanden', om jeg kan lage et slikt ord, er svært lav.

Forslagstiller forslag til vedtak: Den lille sandkassen vedlikeholdes ved at manglende og ødelagte bord erstattes og sand fylles på.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og innstiller på at sandkassen blir utbedret på vårdugnaden. Det kjøpes inn plank og sand.

Forslag 4: Søknadsmulighet for tilskudd ved vedlikehold/ oppussing for sameie

Forslagsstiller: Birger Laane

Saksinformasjon: Jeg vet ikke om man noen gang har søkt Kulturminnefondet. Ifølge Google med søk kulturminnefondet og gater på Frogner, ser det ut til at Kulturminnefondet har bevilget større beløp til noen i nærheten etter søknad. Det kan etter det jeg forstår gjelde bakgård, trapp-baktrapp, trappevinduer, tak, hage, dreneringstiltak / forfall. I det vi hører til "Gul Liste" er det kanskje lurt i fremtiden å vurdere og søke Kulturfonnet for eventuelt å få tilskuddsordning.

Noen eksempler:

<https://www.ao.no/eierne-av-bygarden-i-et-av-oslos-dyreste-strok-far-1-35-millioner-offentlige-kroner-til-oppussing/s/5-128-47342>

<https://vartoslo.no/arnsten-linstad-frogner-hanne-kempton/beboerne-i-odins-gate-3-pa-frogner-fikk-hjelp-og-penger-til-a-ruste-opp-trapperom-og-bakgard/200818>

<https://kommunikasjon.ntb.no/pressemelding/over-9-millioner-til-oslos-kulturminner?publisherId=16295888&releaseld=17879233> (Odinsgate 3 har fått flere ganger, også til vedlikehold)

Forslagstiller forslag til vedtak: Vurdere søke Kulturminnefond

Styrets innstilling: Styret takker for innspillet og tar det til etterretning.

Forslag 5: Innkjøp av Pride-flagg

Forslagsstiller: Wenche Irgens

Saksinformasjon: Vil gjerne fremme et forslag om at vi går til innkjøp av et Pride-flagg og flagger med det i hagen under Pride-uken.

Forslagstillers forslag til vedtak: Innkjøp av Pride-flagg som anvendes under Pride-uken.

Styrets innstilling: Styret støtter likestilling og mangfold, og ber årsmøtet ta stilling til saken.

Forslag 6: Bytte lyspærer for å spare strøm

Forslagsstiller: Liv Inga Runningen

Saksinformasjon: Lys i fellesarealer og ute, står på 24t i døgnet. For å spare strøm, kan vi bytte ut til pærer med bevegelses-sensor inne, og pærer som slås på etter et visst klokkeslett / når det blir mørkere ute?

Forslagstiller forslag til vedtak: Bytte lyspærer i fellesarealer og ute for å spare strøm

Styrets innstilling: Styret takker for innspillet og har tidligere tatt initiativ til lyspærer skal skiftes til LED-pærer ved bytte.

Styret forslag til vedtak: Årsmøtet beslutter at det nye styret vurderer bytte til lyspærer med fotoceller dersom dette er regningsvarlig.

Forslag 7: Strømladere i bakgården

Forslagsstiller: Kjeld Anderssen

Saksinformasjon: Bilparken i Oslo endres nå til elbiler. En rekke borettslag installerer ladepunkter å sine fellesarealer og det burde også vårt sameie gjøre.

Forslagstillers forslag til vedtak fra forslagstiller: Sameiermøtet ber styret i Løkkehusene Boligsameie om å utrede, beslutte og anskaffe funksjonelle strømladere på sameiets parkeringsplasser i bakgården.

Styrets innstilling: I redegjørelsen om styrets arbeid lengre frem i årsrapporten har styret forelagt en orientering og plan om etablering av ladestasjoner for elbiler i sameiet.



Styret forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere ladestasjoner i sameiet innenfor modellen og rammene som er beskrevet under styrets arbeid (s. 5 – 8), dvs. at det installeres infrastruktur til samtlige biloppstillingsplasser samtidig, infrastrukturen finansieres med innskudd fra de seksjonseiere som leier biloppstillingsplasser og som refunderes ved leieperiodens opphør (neste på ventelisten betaler samme innskudd ved overtagelse og leie av biloppstillingsplass), det installeres egne strømmålere for ladeanlegget, leietagere som ønsker å koble seg på infrastrukturen kjøper selv godkjent ladeboks, og inngåelse av avtale om admirasjon av ladeinfrastrukturen med tredjepart.



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

Jonas Stokke Eckersbergs gate 63A

Anette Vesseler Schives gate 6A

Einar Ebenholt Eckersbergs gate 61

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kjeld Andersen Schives gate 8

Jonathan Uggedal Schives gate 6 B

I valgkomiteen for Løkkehusene Boligsameie

Peter Mellbye
Tarjei Sandnes



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. 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 forsikringsselskapet en egenandel. Denne er i skrivende stund 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 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 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

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

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.

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 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 Skiltgraving i Hegdehaugsveien 6.

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

Navneskilt til postkasse kan bestilles hos postkasseleverandøren, Stansfabrikken Produkt AS v/Trond Eriksen tlf. 48 14 91 56.

Navneskilt til ringeklokke kan bestilles hos Porttelefonservice på post@porttelefonservice.no

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

Oppdatert vedlikeholdsplan 2022

Oppsummering av sameiets langsiktige vedlikeholdsplan*

Tidsrom	Tiltak	Kostnadsestimat
2022	Maling av kjøkkentrapper	800 000
	Reparasjon av mindre skader på fasaden	100 000
	Nye låsbare porter gårdsrom	75 000
	Diverse forefallende arbeider	25 000
2023	Videokontroll av pipeløp,	100 000
2030**	Rehabilitering gjenværende fasader	5 000 000
Totalt		6 100 000
**	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 i 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.

De største vedlikeholdstiltakene i 2021/22 har vært maling av baktrapper. Tak og overlys er inpsisert, og takrenner renset. I tillegg har det være utført mindre løpende vedlikehold og utbedringer.

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 velkommen 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 2010 ble det blant annet montert røykvarslere i alle oppganger og i fellesarealer, samt brannslukningsapparater i alle bi-trappeløp. Årsmøtet i 2019 vedtok å skifte dørene i fellesarealene på loft og i kjeller med nye dører etter dagens krav. Samtidig vedtok årsmøtet at de som ikke allerede hadde brannsikre kjøkkendører, måtte skifte disse. Dørene ble skiftet høsten 2020. Interne brannverns- og kontrollrutiner ble oppdatert av styret i 2021. I 1. kvartal 2022 ble brannslukningsapparatene skiftet ut.

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 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 forfulgt. Trekken i pipene er tilfredsstillende. Videre ble pipene inspisert av Brann- og redningsetaten i 2012, som også konkluderte med pipene var i tilfredsstillende stand. Det er planlagt å gjennomføre en videoinspeksjon i 2024 for å undersøke tilstanden. Rehabilitering av piper er også et omfattende og kostnadskrevenende tiltak.

Fasader: Fasadene er i generell god stand. Fasadene ble inspisert mars 2021 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. 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 flåtenes 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: Styret hadde 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.

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 det er mulig å etablere ladestasjoner ved å installere adekvat infrastruktur. Investeringen vil sannsynligvis bli relativt høy per ladestasjon.

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. Det har også vært utarbeidet tilstandsrapport for samtlige trær i sameiet. Lekeapparater blir også regelmessig inspisert. Trærne på sameiets fellesområder ble beskåret i perioden 2020/21. Et eldre bjørketre mellom Schives gate 6 og ble i 2021 erstattet med to nye kirsebærtrær.

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

- 2022 Maling av samtlige baktrapper
Nye brannslukningsapparater
- 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 brannvarsler 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
Ferdigstillelse 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, trapperomsdører 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



LØKKEHUSENE VENTELISTE BILOPPSTILLINGSPLASS MAI 2022 (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



SAMEIEVEDTEKTER

for

LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

med endringer senest av 19. juni 2021.

Revidert iht. ny Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 i årsmøte 26.04.2018.

§1 Navn og omfang

Sameiets navn skal være Løkkehusene Boligsameie.

Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner og ideelle andeler i gnr. 212, bnr. 239 i Oslo.

Boligsameiet er delt opp i brøkdeler av til sammen 48 eierandeler av eiendommen. Disse kan ikke utskilles fra Boligsameiet.

Boligsameiet består av eiendommene Schives gate 6 og 8 og Eckersbergs gate 59, 61 og 63.

§ 2 Formål

Boligsameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte, administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under Boligsameiet.

Boligsameiet gir avkall på den eventuelle forkjøpsrett og/eller rett til å kreve Boligsameiet oppløst, som Boligsameiet etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

§ 3 Salg, utleie m.v.

a. Seksjonseierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter som bestemt i skjøtet for de enkelte eierandeler. Den enkelte seksjonseier kan således fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel.

Salg og utleie av seksjon skal meldes til forretningsføreren.

b. Enhver ny seksjonseier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i vedtekter og gjeldende husordensregler.

Den nye seksjonseier og/eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til Sameiets styre av selger, eventuelt utleier. Dette gjelder, dog ikke for utleie av enkeltrom.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan imidlertid ikke fraskilles eierandelen.

c. Kjøp av seksjon og leietaker av bruksrett må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for dette.



§ 4 Vedlikehold o.l.

a. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

I tråd med etablert praksis i sameiet påhviler utskifting av sluk, ytterdører og vinduer den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikehold av verandaer påhviler den seksjon hvortil verandaen hører og blir å utføre etter retningslinjer fra Boligsameiets styre og for vedkommende seksjons regning.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes seksjonseier, dennes husstand, leietaker eller andre seksjonseier har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren å erstatte eller utbedre snarest mulig. Vedlikeholdet av bruksenheten er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke er i strid med bygningsforskriftene.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avværge ulemper, kan Boligsameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Ved f.eks. skader i andres bruksenheter eller fellesareal som skyldes utilstrekkelig vedlikehold, uforsiktig bruk o.l. kan sameieren bli gjort økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte seksjonseier.

b. Utvendig arrangement på bygning, så som markiser o.l. er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameierstyret.

c. 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, og det må tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

d. Forandringer som berører bygningens felles infrastruktur (herunder rør- og ledningsopplegg) er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Seksjonseier plikter å oversende styret en ferdigattest umiddelbart etter at de bygningsmessige arbeidene er gjennomført og godkjent.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt

e. Bergvarmeanlegget i Eckersbergs gate 61

Seksjonseierne i Eckersbergs gate 61 har i 2018 etablert et privat bergvarmeanlegg for egen regning og risiko på sameiets fellesareal, som erstatning for eksisterende oljefyr som er pålagt avviklet av Oslo kommune. Seksjonseierne i Eckersbergs gate 61 er de eneste seksjonene i sameiet som har beholdt og drifter det opprinnelige vannbårne varmeanlegget som tidligere samtlige seksjonseiere hadde. Etableringen og driften av bergvarmeanlegget skal være i henhold til enhver tid gjeldende regler og forskrifter.

Alle kostnader til drift og vedlikehold av bergvarmeanlegget er for regning av seksjonseierne i Eckersbergs gate 61, og er resten av sameiet uvedkommende. Seksjonseierne i Eckersbergs gate 61 skal selv sørge for at anlegget driftes og vedlikeholdes, og er ansvarlig for eventuelle skader/feil som anlegget påfører sameiets fellesarealer.

Seksjonseierne i Eckersbergs gate 61 har etablert egen strømmåler for bergvarmeanlegget. Seksjonseierne i Eckersbergs gate 61 vil selv sørge for at strømkostandene fordeles seg imellom.

§ 5 Husorden

Seksjonseierne plikter å følge husordensregler som er fastsatt på sameiermøte. Alvorlig brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor Boligsameiet, jfr. § 7. Seksjonseierne er ansvarlig for at eventuelle leietakere også følger husordensreglene.

§ 6 Parkering

Boligsameiet har 18 parkeringsplasser for biler i gårdsrommet. Plassene tildeles etter reglene nedenfor:

1. P-plassene i gårdsrommet kan bare disponeres av de som er tildelt slik plass og betaler for den.
2. Plassene tildeles etter ansenitet, fra den dato sameier skriftlig har meldt sin interesse for en P-plass til forretningsfører.
3. P-plass kan bare tildeles beboere som eier og har sameiet som sin hoved bostedsadresse i henhold til folkeregisteret og som eier, leaser eller har firmabil.
4. P-plass kan ikke overdras til andre, ikke andre i sameiet eller til leietakere ved utleie.



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

5. P-plass tapes hvis en flytter ut (Ref. pkt 3) av sameiet for minst et år og ikke har til hensikt å flytte tilbake.
6. Sameier kan bytte P-plass innbyrdes. Slikt bytte skal meldes til Styret.
7. Administrasjon av P-plassene skal forestås av forretningsfører.
8. Det betales en månedlig avgift for parkeringsplassen. Denne kreves inn som del av husleien.
9. Hver husstand har krav på maks en P-plass for bil.
10. Styret kan omfordele angitte parkeringsplasser dersom en sameier som disponerer p-plass har behov for handikap tilpasset p-plass.
11. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan omfordele parkeringsplasser dersom en sameier som disponerer p-plass har behov for ladestasjon.. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7 Fellesutgifter

a. Alle utgifter ved den felles drift av eiendommen, f.eks. offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, utgifter til fellesanlegg, godtgjørelse til styret, revisor o.l. skal utlignes på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene (eierandelens størrelse).

På grunnlag av et driftsbudsjett som sameiestyret fastsetter, fastsettes det et månedlig beløp som sameierne plikter å betale forskuddsvis. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av Boligsameiets fellesutgifter. De månedlige beløp fastsettes slik at Boligsameiet legger opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter.

Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

§ 8 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.



§ 9 Mislighold

a. Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon. Dersom salg ikke finner sted innen fristens utløp, har styret rett til å selge seksjonen for seksjonseierens regning. Melding om dette gir sameierstyret i rekommandert brev med grunngivning. I meldingen om dette skal det stå at styrets vedtak innen 30 dager kan innankes for en voldgiftsnemnd med 3 medlemmer der Byfogden i Oslo utpeker formannen og hver av partene ett medlem. Dersom en av partene ikke utpeker sitt medlem innen 1 måned etter at melding om anke er mottatt av styret, utpekes også dette medlem av byfogden. Nemndas vedtak er endelig og kan tvangsfullbyrdes (jfr. tvangsfullbyrdelseslovens § 3. nr. 4). Den enkelte seksjonseier kan ikke kreve motregning av noen art overfor Boligsameiet, med mindre motregningens gyldighet er stadfestet ved dom. Eventuell tvist om nåværende vedtekter avgjøres ved voldgift i.h.t. tvistemålsloven - lov av 13. august 1915 nr. 6. kapittel 32, med mindre partene enes om voldgift av en annen art.

b. Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold som vedrører Boligsameiet kan som nevnt i § 6 hver eierandel bli påheftet en pantobligasjon. Ved mislighold har styret i Boligsameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter pantobligasjonens tekst. Skyldige beløp kan Boligsameiet dog inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i den deponerte pantobligasjon. Pantobligasjonen skal deponeres hos styret eller etter dets anvisninger hos forretningsfører med fullmakt for disse til å disponere pantobligasjonen.

§ 10 Ordinære årsmøter

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller samtlige seksjonseiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 1. mars. Forretningsføreren sender skriftlig varsel om fristen til alle seksjonseierne senest 8 dager før utløpet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre og revisor som må være statsautorisert.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtekter eller i Lov om eierseksjoner.



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte seksjonseier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 50% av sameiernes fellesutgifter.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.
3. Bestemmelsene om at seksjonseierne som generell regel må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor Sameiet.
4. Fastsettelse av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant seksjonseierne. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må innholdet være beskrevet i innkallingen.

Styremedlemmene og eventuelt forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hvis formannen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 Ekstraordinære årsmøte.

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 12 Styret.

Boligsameiet skal ha et styre. Styret har ansvaret for den daglige ledelse av Boligsameiet. Styret står således for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styrets formann velges særskilt. Styret består av 5 medlemmer - fortrinnsvis ett styremedlem fra hvert hus. Alle styremedlemmer velges for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Ingen kan nektes første gangs valg til styret. Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

Formannen innkaller til styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av formannen. Dersom han/hun har forfall, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over de saker som behandles, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret ansetter forretningsfører for Boligsameiet. Styret plikter å sette i verk vedtak gjort på årsmøtet.

Større arbeider på fellesanleggene må forelegges årsmøtet til godkjenning forutsatt at arbeidene kan utsettes inntil et slikt møte er holdt.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over Boligsameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på årsmøtet.

Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierne innen 20. januar hvert år.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når det er lagt i seksjonseierens postkasse, om ikke seksjonseierne har oppgitt annen adresse til styret.

§ 13. Ugildhet (inhabilitet)

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller eventuell forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelser av tilsvarende saker.

§ 14 Seksjonseiers rettslige rådighet og forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon (jfr. § 3), og andre seksjonseiere har ikke forkjøpsrett eller løsningsrett. For Løkkehusene Boligsameie's forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

§ 15 Diverse bestemmelser - ikrafttreden.

Disse vedtekter bygger på Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 og er bindende for alle seksjonseiere og deres rettsetterfølgere.



HUSORDENSREGLER

for

LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

med endringer av 11. mai 2000, 26.mars 2009 og på ordinært sameiermøte 24.mars 2010.

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

§ 1

- a. Sameiere plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordenen skal bidra til å sikre orden og ro i hjemmene.
- b. Ved vedtakelse av husordensreglene utgjør disse en del av kontrakten mellom boligsameiet og sameier. Boligsameiets styre og vaktmester skal påse at ordensreglene blir fulgt.

§ 2.

Alminnelige ordensregler.

Sameier må alltid påse på at boarealet benyttes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for naboene.

Kveld / natt skal det være ro fra **kl. 23.00 - kl. 07.00**

samt i middagshvilen **kl. 17.00 -18.00.**

I denne tiden må det ikke spilles instrumenter og radio og fjernsyn skal dempes ned. Ved bruk av radio, musikkanlegg, fjernsyn o.l. skal det tas nødvendig hensyn til naboene.

Støyende og/eller på annen måte for naboene generende vedlikeholdsarbeider og oppussingsarbeider skal avsluttes senest **kl. 21.00.**

§ 3.

Innvendig vedlikehold.

- a. Innvendig vedlikehold av seksjonen/leiligheten påhviler den enkelte sameier. Ved bygningsmessige forandringer må forhåndstillatelse fra styret innhentes. Vinduer og balkongdører omfattes av bygningsmessige forandringer. Private tilknytninger av vifter til luftekanalsystemet er ikke tillatt. For øvrig er nødvendige forandringer tillatt i den utstrekning dette ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter.

Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan boligsameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Ved f.eks. skader i andres bruksenheter eller på fellesarealet som skyldes utilstrekkelig vedlikehold, uforsiktig bruk o.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.



- b. Ved krav om erstatning etter skade, som dekkes av sameiets forsikring, skal en egenandel pr. tiden - kr 6.000.- dekkes av den enkelte seksjon - hvis taksmann bekrefter at skadens årsak ligger utenom det ansvarsområdet sameiet har for rør/tak/vegger etc.
- c. Montering av markiser o.l., er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning av styret. Vedlikehold av de til sammen 8 balkonger påhviler den enkelte bruksenhet hvortil balkongen hører. Balkongene skal til enhver tid holdes ryddet for sne og slukene holdes åpne.
- d. 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.

§ 4.

Inngangsdørene skal normalt være låst **hele døgnet**.
Inngangsdørene til kjeller og loft (herunder boder) skal alltid være låst.

§ 5.

- a. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er eller **blir gitt** for behandling av teknisk utstyr.
- b. Oppsetting/tilknytning av antenner skal godkjennes av styret.
- c. Dersom noen vil drive familiebarnehage, forutsetter dette samtykke både fra styret og alle eiere av seksjoner i oppgangen. Tillatelse kan gis for ett år ad gangen.

§ 6.

Ordensregler for fellesområder.

Det påligger den enkelte sameier å bidra til å holde fellesområdene pene og ryddige.

Biler, sykler og andre kjøretøyer må plasseres etter styrets anvisning.

Under hovedtrapp kan kun barnevogner, som er i daglig bruk, oppbevares.

Inne kan sykler bare oppbevares i fellesarealene i kjelleren.

Kjøring på fellesområder skal skje med størst mulig hensynsfullhet.

Husk barn leker!

- a. Forurensning av gårdsplass og andre fellesområder må unngås.
- b. Langvarig lagring/oppbevaring av private eiendeler på fellesområde er ikke tillatt.
- c. Utsmykning av fellesareal - trappeoppgang - må bare skje i samarbeid og forståelse med naboene.
- d. Trappeoppgangene skal vaskes en gang pr. uke. Det påligger her sameier å fordele rengjøring av trappeoppgangene fra kjeller til loft **etter tur**. Ved fravær av vaktmester skal trappeoppgangene vaskes en gang pr. uke.
 - 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 inn til og med topp plan.

Dersom en sameier gjentatte ganger unnlater denne rengjøring vil styret kunne forestå at dette blir utført på annen måte for vedkommendes regning.

§ 8.

Ut fra balkonger eller vinduer må det ikke henges tepper, tøy o.l. slik at det er synlig fra gate/gårdsplass. Oppsetting av skilt på fasade tillates ikke.

§ 9.

Husdyrhold.

Styret kan sette betingelser i forbindelse med husdyrhold. Dyreeier forplikter blant annet å utvise nødvendig hensyn overfor det øvrige sameiet. Således skal lufting skje under nøye tilsyn av eieren eller andre forsvarlige. Hund og katteeiere skal plukke opp etter sine dyr.

§ 10.

Alt avfall og søppel skal være forsvarlig innpakket før det kastes i søppelbeholdere.

Avfall etter julefeiring - juletrær o.l. - skal ikke henlegges på fellesarealet, men sages opp og pakkes ned med det øvrige avfall.

§ 11.

Vannledninger, lufting.

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

§ 12.

Tap av systemnøkler.

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

Oslo, 15. mai 1987 /mai 1991 /juni 1994 og 11. mai 2000



**Retningslinjer
vedtatt på årsmøtet
i Løkkehusene boligsameie 5 april 2005 og 23. april 2007**

1. Det er styrets plikt å svare på henvendelse fra en seksjonseier innen rimelig tid.
Begrunnelse: Hvis det ikke gjøres, kan det lett bygge seg opp mistenksomhet og et motsetningsforhold.
2. Enhver seksjonseier har rett til - etter avtale med forretningsfører - å få se sameiets papirer, kvitteringer osv.
Begrunnelse: Retten ligger i medeierskapet. Dessuten kan tiltaket bidra til å stanse problemer som er i emning.
3. En sameier skal i utgangspunktet henvende seg til styret med spørsmål og problemer - ikke til alle naboene - og ikke representere sameiet overfor offentlig myndighet.
Begrunnelse: Når brev vedrørende saker i sameiet går ut til samtlige seksjonseiere, bidrar det lett til at problemene blir større: det blir ubehagelig for den enkelte som ofte ikke kjenner bakgrunnen for saken. Følgene blir lett at mange vil begre seg mot å delta på sameiermøter og påta seg tillitsverv.
4. Alle i Løkkehusene må legge vekt på saklighet, både i skriftlige og muntlige innspill. Det vil si at man ikke skal beskyldre noen for tyveri, bedrageri eller liknende. Ved eventuell mistanke om straffbare forhold bør adressaten være politiet - ikke naboene.
Begrunnelse: Ærekrenkelse defineres som handling som krenker en persons æresfølelse eller alminnelige omdømme. Dette er straffbart i følge Straffelovens § 247.

Bruk av loft og kjellerareal

”Avlåsning av fellesarealer i kjeller og på loft er ikke lovlig under noen omstendighet så lenge dette ikke er avklart med samtlige eiere i oppgangen og med styret. Om eiere/beboere ønsker å disponere deler av fellesareal til eget bruk (avlåsning) eller gjøre endringer på dagens fordeling/løsning må de som ønsker dette få skriftlig tillatelse fra samtlige eiere i oppgangen og deretter informere styret om forholdene og be om endelig tillatelse. Kjøp av fellesarealer er alltid et spørsmål som må taes opp på årsmøte, men leicavtaler kan inngås ved søknad til styret.”



5722 Løkkehusene Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



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 sikringsskapet 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.)? ¹		
Skrur du av TV-apparat med på/av knapp hver kveld hvis dette finnes?		
Har elektrisk ledningsnett blitt ettersett i det siste? (Vanngang, 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 vifteovner 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 løfilter i tørketrommel om du har trommel?		
Har leiligheten forskriftsmessig brannvarsling og slukkeutstyr? ²		
Er batterier i røykvarslere byttet det siste året?		
Lader du batterier til- eller el-sykler/el-sparkesykler 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 "smartkontakter" 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 tilsvarende antall røykvarslere. Der skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove- og soverom og sove utefor 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:

- a) formåst brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fæ: tilkoblet vannforsyningsnett
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 8 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e) annet manuell slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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