



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 820 957 962  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØKKEHAGEN II SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.05.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 4 110 566        | 3 769 530        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>4 110 566</b> | <b>3 769 530</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 165 150          | 125 510          |
| Annen driftskostnad                          |      | 3 707 833        | 4 002 411        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>3 872 983</b> | <b>4 127 921</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>237 583</b>   | <b>-358 391</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 2 152            | 6 965            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>2 152</b>     | <b>6 965</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      | 894              | 3 266            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>894</b>       | <b>3 266</b>     |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>1 258</b>     | <b>3 699</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>238 841</b>   | <b>-354 692</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>238 841</b>   | <b>-354 692</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>238 841</b>   | <b>-354 692</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>238 841</b>   | <b>-354 692</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Utbytte                                      |      | 0                | 0                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 238 841          | -354 692         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>238 841</b>   | <b>-354 692</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 67 432           | 22 631           |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 67 432           | 22 631           |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 67 432           | 22 631           |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 254 518          | 9 009            |
| Andre fordringer                           |      | 38 568           | 126 280          |
| Sum fordringer                             |      | 293 086          | 135 289          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 702 187          | 871 579          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 702 187          | 871 579          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 995 273          | 1 006 868        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 062 705</b> | <b>1 029 499</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0                | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                 |      | 792 410          | 553 569          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>792 410</b>   | <b>553 569</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>792 410</b>   | <b>553 569</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld            |      |                  |                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |      | 22 195           | 408 751          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 248 100          | 67 180           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>270 295</b>   | <b>475 931</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>270 295</b>   | <b>475 931</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>1 062 705</b> | <b>1 029 499</b> |



## **Til seksjonseierne i Løkkehagen II Sameie**

**Velkommen til årsmøte, 01 03 2021 kl. på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Løkkehagen II Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Skriftlige stemmer kan legges i styrets postkasse i Spireaveien 4D, 0580 Oslo merket (STYRET).**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Løkkehagen II Sameie  
avholdes 01 mars 2021 på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).**

---

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 FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Felleshagen mellom Løkkehagen 1 og 2.
  - B) Felles sykkelparkering under tak ved garasjen.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 12.02.2021  
Styret i Løkkehagen II Sameie

Merissa-Van Thi Le    Asim Alexandra Malakan    Daniel Glomså Søraa

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                        |                    |
|-------------|------------------------|--------------------|
| Leder       | Merissa-Van Thi Le     | Rolf Hofmos Gate 6 |
| Styremedlem | Asim Alexandra Malakan | Spireaveien 4 E    |
| Styremedlem | Daniel Glomså Søråa    | Spireaveien 4 D    |
| Varamedlem  | Kristoffer Nordby      | Spireaveien 4 A    |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Løkkehagen II Sameie

Sameiet består av 112 seksjoner.

Løkkehagen II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 820957962, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Spireaveien 4 A  
Spireaveien 4 B  
Spireaveien 4 C  
Spireaveien 4 D  
Spireaveien 4 E

Gårds- og bruksnummer :  
84 184

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Løkkehagen II Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

### 1. Sammenslåing av Løkkehagen I og II

Kartleggingsarbeid i forbindelse med sammenslåing. Nytt regelverk har vært til høring høsten 2020 og eierseksjonslovens § 22a om sammenslåing trådte i kraft 01.01.2021. Det nye regelverket forenkler sammenslåingsprosessen. I korte trekk kan sammenslåing vedtas med 2/3-dels flertall på et årsmøte i begge sameiene i motsetning til 100% tilslutning av samtlige seksjonseiere fra begge sameiene som tidligere var et krav. Styret arbeider nå med å forberede dokumenter som nye vedtekter osv. slik at dette kan fremmes på et fysisk årsmøte når COVID-19 situasjonen er bedre. Et fysisk årsmøte vil gi samtlige bedre mulighet til å stille spørsmål og få svar på det man lurer på før man evt. vedtar sammenslåing. Det vil også bli bedre for styrene å kunne presentere fordeler og ulemper ved sammenslåing.

### 2. Reklamasjon av ventilasjonssystemet

Store deler av 2020 har gått til kartlegging av problemer med matlukt, susing og undertrykk knyttet til ventilasjonssystemet. Saken ble i november oversendt til JM. I desember var det befaring i utvalgte leiligheter og i februar 2021 er det planlagt luftmålinger i utvalgte leiligheter. Mer informasjon kommer i nyhetsbrev.

### 3. Reklamasjon av vekslende varmtvann

Styret har på vegne av sameiet kartlagt problemer med vekslende varmtvann. Saken har blitt sendt til JM som reklamasjon og JM har utbedret saken for de leilighetene som meldte saken til styret. Saken er avsluttet fra styrets side. Dersom noen fortsatt skulle oppleve problemer med vekslende varmtvann må dette meldes som reklamasjon direkte til JM.

### 4. Reklamasjon av lydisolering

Styret har støttet noen leiligheter i forbindelse med reklamasjon til JM for lydisolering. JM skal komme februar 2021 og foreta lydmålinger. Dette for å se om lydisoleringen er god nok i henhold til TEK10 kravene.

### 5. Reklamasjon av temperaturisolering

Styret har støttet noen leiligheter i forbindelse med reklamasjon til JM for varmeisolering. JM har målt temperatur i vegg, tak og gulv tilhørende leilighetene for å vurdere situasjonen. Tiltak og enighet mellom involverte parter har kommet på plass og styret anser saken som avsluttet fra vår side.



**6. Tiltak for å redusere støy/pipelyd fra brannbetjeningspanelene**

Heftemasse installert på brannbetjeningspanelene i 1.etg i samtlige oppganger for å redusere støy for tilstøtende leiligheter ved pipelyden til forvarsel.

**7. Garantisak på brannvarslingssystemet**

I forbindelse med service og innmeldte saker fra beboere har man oppdaget kommunikasjonssvikt i brannvarslingssystemet. Styret har fulgt opp saken med leverandøren og feilen er nå utbedret.

**8. Utbedringsarbeid**

Utbedring av gjentakende skader / innbruddsforsøk på hovedinngangsdører.

**9. Serviceavtale av hovedinngangsdør**

Styret er i dialog med låsesmed for å signere en serviceavtale for hovedinngangsdørene.

**10. Bytte av leverandør – tiltak for å redusere sameiets totale kostnader**

Styret har foretatt anbudsrunder, forhandlinger og bytte av følgende leverandører: Forsikringsselskap, renhold og gartner. Bytte av leverandører bidrar til reduserte kostnader for sameiet.

**11. Installering av bom**

Manuell og elektrisk bom installert i sameiet i tråd med vedtak fra ekstraordinært årsmøte oktober 2019. I forbindelse med installeringen av bommene har det vært ekstraarbeid for styret i forbindelse med leverandørmøter, oppfølging og ikke minst utskifting og flytting av manuell bom. I tillegg har det vært en del arbeid for å behandle søknader om tilgang til bommene.

**12. Dokumentasjon fra J**

Styret har gjennomgått overlevert dokumentasjon fra JM og i den forbindelse oppdaget noe mangelfull dokumentasjon. Det har vært dialoger med JM og tett oppfølging for å innhente manglende dokumenter.



## 13. Heis

Generell drift og opplæring i forbindelse med heisstans og heisredning. Det har i 2020 vært par redninger av personer i heis.

## 14. 1-årsbefaring av hagen

Det har i juli 2020 vært 1-årsbefaring av hagen i forbindelse med grøntareal garantien til JM. I den forbindelse har flere planter/trær osv. blitt byttet ut. Flere nedtråkkede områder hellebelagt og stien ved 4A tett igjen. Det har vært tett oppfølging av gartner i forbindelse med å gjennomføre arbeidet.

## 15. Styrekontor

Det var planlagt at det nye styrekontoret skulle stå ferdig ila juli/august 2020. Men på grunn av stadig usikkerhet rundt covid-situasjonen har det ikke vært mulig å gjennomføre arbeidet pga covid-tiltak. Arbeidet har videre ikke blitt prioritert da andre mer akutte og viktige saker har vært i fokus eksempelvis: reklamasjonssakene, brannvarslingssystemet, 1-årsbefaring av hagen, bytte av leverandører osv.

## 16. COVID-19 tiltak

Styret har gjennom 2020 fulgt tett med på til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer for sameieorganisasjoner. Her følger noen av tiltakene styret har iverksatt: desinfisering av berøringsoverflater, plakater og bistand med innkjøp til beboere i karantene.

## 17. Beboerhenvendelser, e-post, vakttelefon og digitalt møte med styret

Styret har gjennomført et digitalt møte med beboere på Teams. Det jobbes aktivt for et tilgjengelig styre for å sikre god kommunikasjonsflyt mellom styret og beboere i styret. Epost har blitt prioritert og styret har holdt kort svartid. I tillegg har styret investert i en vakttelefon som beboere kan nå styret på mandag – torsdag mellom angitt klokkeslett.

## 18. Nyhetsbrev & Vibbo

Styret er opptatt av å holde seksjonseiere og beboere informert om viktige saker i sameiet. Det har frem til nå blitt sendt ut et nyhetsbrev i slutten / begynnelsen av hvert kvartal i tillegg til løpende informasjon på mail/sms og nettsiden / vibbo.

Styret har gått over til å bruke vibbo da denne løsningen forenkler styrets kommunikasjon



for innkomne og utgående henvendelser til beboere i sameiet. Samtlige oppfordres til å laste ned appen Vibbo for å få løpende informasjon om sameiet.

## 19. Fasadevask

Det ble besluttet at fasadevasken skal utsettes til våren 2021 siden samtlige leiligheter hadde satt ut utemøblene sine. Ulempen med å få tilskitnede utemøbler var større enn selve fordelen og dermed ble fasadevasken besluttet utsatt.

## 20. Julegrantenning

I et mørkt og tungt år fylt med karantene og isolasjon besluttet styret å gjennomføre julegrantenningen på en covid-vennlig måte. Hasle Brass korps ble leid inn for å bringe julen til Løkkehagen med flott julemusikk.

## 21. Generelt annet styrearbeid

Ellers har styret befattet seg med en rekke andre små saker som forsikringssaker i enkeltleiligheter, naboklager, møter og dialog med leverandører og forretningsfører og annen generell / vanlig styrearbeid.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 110 566.  
Dette er kr 241 566 høyere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 872 982.  
Dette er kr 410 633 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kommunale avgifter var budsjettet høyt, samt. har sameiet byttet forsikringsselskap og renhold.

### Resultat

Årets resultat på kr 238 841 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 724 438.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 486 000 til større vedlikehold som omfatter heiser, ventilasjon og utvending anlegg.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkehagen II Sameie.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

|             |            |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto  | 0,20 % p.a |

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Løkkehagen II Sameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Løkkehagen II Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Løkkehagen II Sameie



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 18. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



**LØKKEHAGEN II SAMEIE**  
**ORG.NR. 820 957 962, KUNDENR. 7553**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 3 860 597         | 3 769 416         | 3 869 000         | 4 027 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 249 969           | 114               | 0                 | 312 064           |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>4 110 566</b>  | <b>3 769 530</b>  | <b>3 869 000</b>  | <b>4 339 064</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -15 150           | -15 510           | -15 510           | -25 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -150 000          | -110 000          | -110 000          | -200 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -6 125            | -7 400            | -7 000            | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -159 238          | -154 750          | -159 000          | -163 600          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -15 623           | -9 795            | -10 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -567 478          | -416 869          | -454 000          | -486 000          |
| Forsikringer                       |      | -151 140          | -150 413          | -153 000          | -154 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -946 110          | -1 080 658        | -1 247 745        | -961 500          |
| Kostnader sameie                   | 16   | -9 629            | -80 469           | -54 360           | -54 360           |
| Energi/fyring                      | 10   | -629 187          | -972 135          | -965 000          | -765 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -603 456          | -603 453          | -610 000          | -618 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -619 846          | -526 469          | -498 000          | -416 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-3 872 982</b> | <b>-4 127 921</b> | <b>-4 283 615</b> | <b>-3 863 460</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>237 584</b>    | <b>-358 391</b>   | <b>-414 615</b>   | <b>475 604</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 2 152             | 6 965             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 13   | -894              | -3 266            | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>1 258</b>      | <b>3 699</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>238 841</b>    | <b>-354 692</b>   | <b>-414 615</b>   | <b>475 604</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | 0                 | -354 692          |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 238 841           | 0                 |                   |                   |



**LØKKEHAGEN II SAMEIE**  
**ORG.NR. 820 957 962, KUNDENR. 7553**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2020             | 2019             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 16   | 67 432           | 22 631           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>67 432</b>    | <b>22 631</b>    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader     |      | 6 812            | 3 459            |
| Kundefordringer                  |      | 254 518          | 9 009            |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 30 059           | 122 821          |
| Andre kortsiktige fordringer     | 14   | 1 697            | 0                |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 396 220          | 565 374          |
| Driftskonto OBOS-banken II       |      | 13 303           | 0                |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken     |      | 5                | 5                |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 292 659          | 306 200          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>995 273</b>   | <b>1 006 868</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 062 705</b> | <b>1 029 499</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital             |      | 792 410          | 553 569          |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>792 410</b>   | <b>553 569</b>   |
| <b>GJELD</b>                     |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 36 756           | 36 421           |
| Leverandørgjeld                  |      | 22 195           | 408 751          |
| Annen kortsiktig gjeld           | 15   | 211 344          | 30 759           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>270 295</b>   | <b>475 931</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>1 062 705</b> | <b>1 029 499</b> |
| Pantstillelse                    |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                    | 16   | 3 688            | 5 223            |

Oslo, 12.02.2021

Styret i Løkkehagen II Sameie

Merissa-van Thi Le/s/

Asim Alexandra Malakan/s/

Daniel Glomså Søråa/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                      | 3 165 960        |
| Bredbånd                             | 336 000          |
| TV                                   | 267 456          |
| Kameraovervåkning                    | 91 181           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 860 597</b> |

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

|   |                |
|---|----------------|
| Tilbakebetaling forsikring 2018   | 12 280         |
| Korrigeringer på reskonro   | 30             |
| Diverse viderefaktureringer   | 9 669          |
| Viderefakturert kommunale avgifter 2018-2020 til Løkkehagan garasjesameie | 227 990        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>   | <b>249 969</b> |

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

|   |                |
|---|----------------|
| Arbeidsgiveravgift                                  | -21 150        |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 6 000          |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>                        | <b>-15 150</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

I tillegg har avtroppende styremedlem mottatt gave for kr 999, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 623        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-15 623</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -161 907        |
| Drift/vedlikehold VVS             | -2 588          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -165 703        |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg    | -79 885         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -157 396        |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-567 478</b> |

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -505 642        |
| Feieavgift                    | -1 425          |
| Renovasjonsavgift             | -439 043        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-946 110</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -155 583        |
| Fjernvarme                 | -473 605        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-629 187</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell                  | -799            |
| Vaktmestertjenester              | -130 208        |
| Vakthold                         | -98 875         |
| Renhold ved firmaer              | -226 894        |
| Snørydding                       | -83 866         |
| Gressklipping                    | -12 663         |
| Andre fremmede tjenester         | -4 977          |
| Kontor- og datarekvisita         | -7 904          |
| Trykksaker                       | -4 015          |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -999            |
| Andre kontorkostnader            | -5 488          |
| Telefon/bredbånd                 | -1 700          |
| Porto                            | -10 464         |
| Bank- og kortgebyr               | -10 245         |
| Velferdskostnader                | -20 750         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-619 846</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|   |              |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 380          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 1 459        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 206          |
| Andre renteinntekter                          | 107          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>2 152</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Renter på leverandørgjeld  | -291        |
| Andre rentekostnader       | -603        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-894</b> |

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Fordringer/håndkasse tillitsvalgte | 1 697        |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>  | <b>1 697</b> |

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Påløpte kostnader                 | -211 344        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-211 344</b> |



**NOTE: 16**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 16,13 % av Løkkehagen Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar, jmf. Garasjesameiets vedtekter §16, for sin forholdsmessige andel av gjelden i Løkkehagen Garasjesameie som utgjør kr 3 688.

Selskapets andel i Løkkehagen garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Løkkehagen Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## INNKOMNE SAKER

### FORSLAG A) FELLESHAGEN MELLOM LØKKEHAGEN I OG II

**Forslagstiller:** Per Helge Kvistad

**Saksinformasjon:** Det er ein del skade på plenen i parken der plengraset vert trakka ned.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet i Løkkehagen 2 oppfordrar Styret til å få lagt permanente heller i plen der det ser ut å utvikla seg permanent rotskade i graset, eventuelt utvida kantstein på leikeplass vest slik at ein kan gå rundt benkene på austsida utan å måtta trø på plenen?

**Styrets innstilling:** Det ble sommer 2020 satt opp gjerder for å begrense samt skåne ytterligere nedtrækking av grøntområder. Det ble også lagt heller der styrene i Løkkehagen I og II i samråd med gartner har sett at naturlige "stier" har dannet seg.

Det er et generelt ønske fra begge styrene at vi unngår å legge for mye heller/stier/brostein slik at man kan bevare mest mulig gressområde til lek og rekreasjon. Derfor har ikke alle nedtråkkede områder blitt hellebelagt, men heller fått gjerder for å hindre ytterligere gange på disse områdene. Resultatet av hvorvidt arbeidet sommer 2020 har klart å «redde» nedtråkkede gressområder ser vi ikke før sommer 2021. Hagen er per i dag snøbelagt og det er vanskelig å si hvordan tilstanden er for de nedtråkkede områdene.

Videre kartlegging av behovet for å legge heller eller bevare gressområdet vil bli vurdert løpende gjennom sesongen 2021 i samråd med Løkkehagen I og gartner.

Til orientering: Hagen eies og forvaltes sammen med Løkkehagen I. Løkkehagen II kan dermed ikke alene beslutte utformingen av hagen.

**Styrets forslag til vedtak:** Sak om å legge heller tas ikke til følge. Styret i Løkkehagen II vil i samarbeid med Løkkehagen I og med råd fra gartner forvalte hagen etter beste interesse for sameiene.

**FORSLAG B) FELLES SYKKELPARKERING UNDER TAK VED GARASJEN****Forslagstiller:** Jennie Wendrup

**Saksinformasjon:** Sykkelparkeringen under tak.  
Dagens løsning er ikke mye funksjonell. Forslag er å fjerne dagens to etasjes stativ og bytte denne med lik sykkelstativer som er inne på gården. Med denne type stativ får man låst sykkel sin på en forsvarlig måte - ramme, hjul, stativ. Det er veldig fint at ha mulighet til å låse sykkelen sin under tak, men håper på en mer brukervennlig løsning.

Kanskje får man plass med noe mindre antall sykler (med bare sykler på bakkenivå) Da får man heller ha en årlig opprydding på sykler som ikke er i bruk eller eieren er fra flyttet og «glemt» sykkelen sin.

Styrene kan eventuelt søke om tilskudd fra Oslo kommune for å dekke noe av kostnaden.

- <https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til-sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier/>
- <http://sykkeltyveri.no/AISSM/sykelraad.html>

**Forslag til vedtak:** Styret bytter ut dagens løsning med et mer brukervennlig oppsett.

**Styrets innstilling:** Sykkelparkeringen under tak ved garasjen er fellesområde for Løkkehagen I og II. Årsmøtet til Løkkehagen II kan dermed ikke alene beslutte endringer av dette fellesområdet. Løkkehagen II har diskutert saken med Løkkehagen I og forslaget vil fremmes for Løkkehagen I dersom saken blir stemt frem på årsmøtet i Løkkehagen II.

Begge styrene er i utgangspunktet positive til en mer brukervennlig løsning på sykkelparkeringen som kan komme samtlige beboere til gode.

**Styrets forslag til vedtak:** Årsmøtet behandler ikke saken og overlater det til styrene i Løkkehagen I og II å komme til enighet om en bedre / brukervennlig utforming.



## VALG AV TILLITSVALGTE

### A) Valg av styreleder for 2 år

Daniel Søraa tidligere varamedlem for perioden 2019/2020 og deretter styremedlem 2020/2021 stiller til valg som styreleder for perioden 2021/2023.

#### Styrets innstilling:

Sameiets nåværende styreleder stiller ikke til gjenvalg og styret ser det som fordelaktig å innstille et nåværende styremedlem med god kunnskap om pågående saker i sameiet som styreleder for å ivareta god kontinuitet.

Daniel Søraa har gjennom 2020 arbeidet med ventilasjonssaken som er sendt som reklamasjon til JM, samt vært involvert i øvrige reklamasjonssaker mot JM. Han er per i dag HMS ansvarlig og heisansvarlig og har god kunnskap om drift og pågående saker i sameiet.

**Forslag til vedtak:** Daniel Søraa velges som styreleder for 2 år.

### B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Nauman Majid stiller som styremedlem for perioden 2021/2023.

#### Om Nauman:

Jeg er 51 år gammel og bor her i løkkehagen med min datter og hennes hund. Pr tiden jobber jeg i et av Norges største firma Oneco Networks som elektriker/teleteknikker. Fri tiden bruker jeg stort sett på å spille badminton og har representert Norge i mange EM og VM. Jeg har ingen tidligere erfaring fra styrearbeid men jeg er teknisk anlagt og med min bakgrunn i telekom og elektro kan være en ressurs i tilfeller der det er behov for faglig innspill.

#### Styrets innstilling:

Sameiet har stort behov for nye styremedlemmer og styremedlemmer med teknisk bakgrunn vil gagne sameiet.

**Forslag til vedtak:** Nauman Majid velges som styremedlem for en periode på 2 år.



**C) Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Amela Kozaric stiller til valg som styremedlem for perioden 2021/2023.

Om Amela:

Min motivasjon er i bunn er jo at jeg bor her og ønsker å bidra til et godt fellesskap :) Jeg opplever at det er mange leietakere og tenker det er viktig å sørge for at de også bryr seg like mye om fellesområdene og bokvaliteten her som vi som eier.

Ellers har jeg vært styremedlem i Ensjøsvingen sameie og i ca. 4-5 år og bl.a. vært med på baderomsrehabilitering hos 40 boenheter i tillegg til standard styrearbeid.

Styrets innstilling:

Sameiet har stort behov for nye styremedlemmer og styremedlemmer med tidligere styreerfaring er verdifullt.

**Forslag til vedtak:** Amela Kozaric velges som styremedlem for en periode på 2 år.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret har ikke eget kontor eller fast kontortid. Styremedlemmene kan treffes på vakttelefon 413 90 811 som per i dag bemannes mandag til torsdag mellom 18.00-19.00, og e-post [styret@lokkehagen.net](mailto:styret@lokkehagen.net). Se oppslag på tavle i inngangspartiet for ytterligere kontaktinformasjon.

Sameiet benytter [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) som informasjonskanal til beboere.

### **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**

Vaktmestertjenesten AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Kontakt med vaktmester skal gå gjennom styret.

### **Parkering**

Se garasjesameiets vedtekter.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles gjennom styret.  
Skilt til postkasse bestilles gjennom styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring med polisenummer 20718386. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til [bedrift@sb1.ostlandet.no](mailto:bedrift@sb1.ostlandet.no) med styret på kopi [styret@lokkehagen.net](mailto:styret@lokkehagen.net). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.