



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 09.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 938 140	2 296 987
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 938 140</b>	<b>2 296 987</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		18 464	26 565
Annen driftskostnad		2 429 333	1 629 773
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 447 797</b>	<b>1 656 338</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>490 343</b>	<b>640 649</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 834	5 849
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 834</b>	<b>5 849</b>
Annen finanskostnad			123
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>123</b>
<b>Netto finans</b>		<b>56 834</b>	<b>5 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>547 177</b>	<b>646 375</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>547 177</b>	<b>646 375</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>547 177</b>	<b>646 375</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>547 177</b>	<b>646 375</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		547 177	646 375
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>547 177</b>	<b>646 375</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 513	63 922
Sum fordringer		58 513	63 922
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 899 578	3 356 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 899 578	3 356 300
Sum omløpsmidler		3 958 091	3 420 222
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 958 092</b>	<b>3 420 223</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		3 846 293	3 299 116
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 846 293</b>	<b>3 299 116</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 846 293</b>	<b>3 299 116</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		62 650	51 890
Skyldige offentlige avgifter		2 538	
Annen kortsiktig gjeld		46 611	69 217
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 799</b>	<b>121 107</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 799</b>	<b>121 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 958 092</b>	<b>3 420 223</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415067

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 10.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 984 741 960  
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 938 140	2 296 987
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 938 140</b>	<b>2 296 987</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		18 464	26 565
Annen driftskostnad		2 429 333	1 629 773
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 447 797</b>	<b>1 656 338</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>490 343</b>	<b>640 649</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 834	5 849
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 834</b>	<b>5 849</b>
Annen finanskostnad			123
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>123</b>
<b>Netto finans</b>		<b>56 834</b>	<b>5 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>547 177</b>	<b>646 375</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>547 177</b>	<b>646 375</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>547 177</b>	<b>646 375</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		547 177	646 375
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>547 177</b>	<b>646 375</b>



Organisasjonsnr: 984 741 960  
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 513	63 922
Sum fordringer		58 513	63 922
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 899 578	3 356 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 899 578	3 356 300
Sum omløpsmidler		3 958 091	3 420 222
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 958 092</b>	<b>3 420 223</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 846 293	3 299 116



Sum opptjent egenkapital	3 846 293	3 299 116
Sum egenkapital	3 846 293	3 299 116
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	62 650	51 890
Skyldige offentlige avgifter	2 538	
Annen kortsiktig gjeld	46 611	69 217
Sum kortsiktig gjeld	111 799	121 107
Sum gjeld	111 799	121 107
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 958 092</b>	<b>3 420 223</b>



Organisasjonsnr: 984 741 960  
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Innkalling til årsmøte 2023

---

Ordinært årsmøte i Løkkehusene Boligsameie  
avholdes onsdag 10.05.2023 kl. 18:00 hos Amalldhus aktivitetshus, Majorstuveien 8

---

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. BUDSJETT FOR 2023

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppdatering av Husordensregler §6 - Forbud mot lading av elsykler innendørs i fellesarealer. Forslagsstiller: Styret
- B) Oppdatere Vedtektenes §4.a – Vindusutskifting: Forslagsstiller: Styret
- C) Navneforslag til bakhagen i Løkkehusene. Forslagsstiller: Vibeke Roggen
- D) Sikkerhet i trappeløp – utrede mulighet for rekkverk. Forslagsstiller: Vibeke Roggen
- E) Sikkerhet i hovedtrappeløp – utrede mulighet for rekkverk. Forslagsstiller: Vibeke Roggen

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, 13. april 2023  
Styret i Løkkehusene Boligsameie

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

Jonas Ravlo Stokke /s/      Anette Vesseler/s/

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kjell-Rune Rasmussen	Schives gate 8
Styremedlem	Einar Ibenholt	Eckersbergs gate 61
Styremedlem	Amund Lybeck	Eckersbergs gate 59 A
Styremedlem	Jonas Ravlo Stokke	Eckersbergs gate 63A
Styremedlem	Anette Vesseler	Schives gate 6A

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

#### Valgkomiteen

Kjeld Anderssen	Schives gate 8
Jonathan Uggedal	Schives gate 6 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Løkkehusene Boligsameie

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

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

Gårds- og bruksnummer:  
212 239

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

Løkkehusene Boligsameie har en ansatt (vaktmesteren).



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

## STYRETS ARBEID

Styret har i perioden 2022/23 avholdt 11 styremøter der løpende saker er behandlet. I tillegg har det vært avholdt møter hvor enkeltetsaker har blitt fulgt opp. Styret har gjennom sitt arbeid forvaltet sameiets eiendeler og fulgt opp årsmøtevedtak. Følgende saker har blitt ivaretatt av styret i 2022:

### **Oppfølging av årsmøtevedtak:**

#### *Utbedring av sandkasse*

Styret har fulgt opp årsmøtevedtaket om vedlikehold av sandkasse. Vaktmesteren har snekret ny og større sandkasse. Det er lagt ut ny duk i bunnen og fylt opp med ny sand.

#### *Innkjøp av Pride-flagg*

Styret har fulgt opp årsmøtevedtaket og gått til innkjøp av Pride-flagg som heises under Pride-ukene (normalt er den i juni måned).

#### *Bytte lyspærer for å spare strøm*

Styret har fulgt opp årsmøtevedtaket. Alle lyspærer utvendig på byggene er byttet ut med led-lyspærer med fotoceller. Innvendig er det i fellesarealer byttet til led-lyspærer.

#### *Ladestasjoner for elbiler*

Styret har fulgt opp årsmøtevedtaket om å installere elbilladere på biloppstillingsplassene i bakgården, men ennå ikke kommet i mål med installasjonen. Styret har innhentet oppdaterte tilbud fra ulike installatører, og prisene og forutsetningene har endret seg underveis. Tilbudene har vært basert på infrastruktur og ladestasjoner fra Easee, som nå flere installatører inntil videre har sluttet å montere etter at de ikke lenger ble godkjent av myndighetene i Sverige. I Norge vurderer nå myndighetene disse laderne. Easee laderne har vært populære og har hatt bedre priser enn konkurrentene. Dette innebærer at styret nå er i gang med å gjennomføre en ny anbudsrunde basert på ladestasjoner fra andre produsenter.

Uavhengig av ovennevnte, så har styret i løpet av prosessen kommet til at det vil være best å gjennomføre dette vedtaket i to steg. Bakgrunnen er at det foreløpig er beskjeden etterspørsel etter ladeplasser og at det følgerlig blir en lavere initial kostnad å fordele:

- I første trinn installeres det infrastruktur for ladere langs veggen til Schives gate 6, for de syv parkeringsplassene som er der.
- I neste trinn, som igangsettes etter hvert som det blir flere elbiler i sameiet, gjennomfører vi resten av prosjektet, og etablerer ladestasjoner på de øvrige biloppstillingsplassene i bakgården.

Styret foreslår å gjennomføre første trinn i løpet av andre halvår 2023, mens vi avventer andre trinn til 2025 eller 2026, avhengig av etterspørselen etter ladeplasser.

Finansieringsmodellen som ble lagt frem på årsmøtet i 2022 vil opprettholdes, slik at kostnaden ved etableringen av ladestasjonene bæres av alle beboere som disponerer en biloppstillingsplass – i form av et innskudd som man får tilbake når man sier fra seg plassen. Tilpasningen til den trinnvise etableringen er beskrevet nedenfor.

Styret planlegger å iverksette prosjektet så snart oppdaterte tilbud foreligger, samt når nødvendige godkjenninger fra Elvia, nettselskapet, har blitt gitt og installatør har anledning til å gjøre jobben.

#### Om årsmøtevedtaket fra 2022 og den reviderte gjennomføringen

På årsmøtet 2022 ble det besluttet å installere infrastruktur for lading av elbiler på biloppstillingsplassene i bakgården. Kostnaden ble besluttet dekket med innskudd fra de som disponerer biloppstillingsplassene. Basert på innhentede tilbud vil dette innskuddet (pr mai 2022) beløpe seg til ca. 20 000,- per biloppstillingsplass. Innskuddet skal tilbakebetales av sameiet når leie av plassen opphører, og så må neste leietaker innbetale 20 000,- for å få tilgang til leie av plass. I tillegg vil den enkelte måtte kjøpe en ladeboks til om lag 15 000,- dersom en ønsker å lade bilen. Denne boksen er privat og eies av den enkelt bileier.

Nå har styret besluttet å gjennomføre dette i to steg, og opprettholder prinsippet om at kostnadene knyttet til ladeinfrastruktur fordeles på alle som har biloppstillingsplass: Kostnadene ved de syv ladeplassene rundt Schives gate 6 fordeles i form av et innskudd på samtlige 18 biloppstillingsplasser. Siden kostnaden knyttet til de syv plassene er mye lavere enn for totalprosjektet, innebærer denne endringen at innskuddet per biloppstillingsplass blir rundt kr. 5 - 6000,-. Når plassene rundt Schives gate 6 er fylt opp, vil kostnaden ved å etablere ladeinfrastruktur til resterende plasser bli fordelt på samtlige 18 plasser.

Prosjektet som sådan er uendret, i den forstand at det på sikt skal etableres infrastruktur for elbillading på samtlige plasser – prosjektet strekkes bare ut i tid, basert på etterspørsel etter elbillading.

#### Om fordelingen av parkeringsplasser

Dersom man disponerer biloppstillingsplass og ønsker lademulighet, vil man måtte bytte plass slik at man får en plass rundt Schives gate 6. Samtidig vil den som har "fossilbil" parkert rundt Schives gate 6 i sin tur måtte flytte til en annen plass i bakgården. Denne omrokkeringen av biloppstillingsplasser vil skje frem til samtlige syv plasser rundt Schives gate 6 er fylt opp av elbiler. Det er allerede nedfelt i sameiets vedtekter at styret kan omfordele plasser ved behov for elbillading.

#### Litt mer om bakgrunnen for den trinnvise gjennomføringen

Dersom det skal etableres mulighet for lading på samtlige plasser i sameiet, er det mest kostnadseffektivt å hente strøm fra Eckersbergs gate 63 til biloppstillingsplassene bak Eckersbergs gate 63, samt grave en grøft over plenen slik at kabel kan strekkes frem til de plassene som er rett frem når man kommer inn i bakgården. Dette er et relativt omfattende prosjekt. Når det gjelder etablering av infrastruktur på plassene mellom Eckersbergs gate 59 og 61, så vil strøm enten måtte hentes fra Eckersbergs gate 61 eller Eckersbergs gate 63. Kostnaden knyttet til etablering av infrastruktur for disse to plassene er relativt høy sammenlignet med de andre områdene i bakgården hvor flere plasser er gruppert sammen. Det vil bli foretatt en kost/nytte vurdering før endelig beslutning om etablering av ladestasjoner på disse plassene.

Infrastruktur for elbillading rundt Schives gate 6 er derimot mindre omfattende, da ladebokser kan henges på byggets vegg og det dermed ikke kreves graving, samtidig som det er syv plasser der. Etablering av ladeinfrastruktur rundt Schives gate 6 er følgelig installasjonsmessig uavhengig av de øvrige ladeplasser i sameiet.

Etter hva styret er kjent med, er det i dag tre beboere som disponerer biloppstillingsplass som også har elbil. Utviklingen i antall elbiler blant dem som også disponerer biloppstillingsplass i bakgården har vært moderat. Styret mener derfor at det er fornuftig å avvente utrulling av infrastruktur til samtlige plasser, og heller dele prosjektet i to steg.

Ved å gjøre det på denne måten oppnår vi flere fordeler:

- Den totale kostnaden vil ikke øke, selv om prosjektet deles i to. Schives gate 6 er separert fra øvrige biloppstillingsplasser, men innskuddet i fase 1 er betydelig lavere enn om man hadde gjennomført hele prosjektet i ett.
- Det er en viss teknologisk utvikling slik at det kan være fordeler med å vente med å bygge ut ladeplasser som ikke vil bli benyttet på en god stund. Teknologien kan gjøre utbyggingen billigere og bedre.
- Styret får erfaring med etablering og administrasjon av færre ladeplasser, og vi kan evt. endre administrasjonsløsning/leverandør før vi ruller ut samme løsning til resten av plassene.

### **Økonomi**

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

### **Brannsikkerhet og rutiner**

Styret har gjennom året fortløpende arbeidet med brannsikkerheten i Løkkehusene. Styret har blant annet skiftet ut brannslukningsapparater og røykvarslerne i fellesarealene, samt fulgt opp etablerte kontrollrutiner. Som ledd brannsikringen kontrollerer styret og vaktmesteren fellesarealene jevnlig.

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

### **Vedlikehold og vedlikeholdsplan**

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

Vedlikeholdsplanen er fulgt opp og behov for eventuelle nye tiltak er blitt vurdert (se eget kapittel). Det legges heller ikke i 2023 opp til større vedlikeholdsarbeider, kun mindre tiltak og løpende vedlikehold. Styret foreslår at det under kommende år blant annet foretas videokontroll av pipeløp, og sjekk av beslag på baldakiner over hovedinngangsdører.



Lønnetreet bak Eckersbergs gate 63 har oppnådd en størrelse som gjør at det vokser inn mot fasaden og fyller takrenner med løv. I tillegg tar det mye lys for leilighetene i 63A. Styret vurderer å fjerne treet og erstatte det med et nytt hjertetre, lik de to trærne på nordsiden av Eckersbergs gate 63.

### **TV og bredbånd**

Månedsavgiften til Telia økte med kr. 17,- pr måned for hver seksjonseier fra 1. mars 2023. Dette skyldes at regjeringen endret momsreglene og det ble det slutt på momsfristak for nyhetstjenester.

Høsten 2022 kom Telia også med en generell prisøkning av månedsavgiften, noe styret fikk forhandlet vekk. Det forventes dog at månedsavgiften kommer til å øke i løpet av 2023.

### **Eksterne avtaler**

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

### **Vaktmestertjenester**

Vaktmestertjenestene er fulgt opp gjennom året.

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

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

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

Styret har under året fulgt opp forespørslar om rehabiliteringsarbeider fra enkelte seksjonseiere. Styret minner om at søknadspliktige arbeider i forbindelse med rehabilitering av våtrom (brudd på brannceller, etc.) og arbeider med bærende konstruksjoner skal godkjennes av styret. Søknad skal deretter sendes Oslo Kommune, som skal gi formell tillatelse.

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

### **Dugnader**

Det er gjennomført vår- og høstdugnader. Styret oppfordrer alle sameiere til å delta og ta et felles ansvar for dugnadsoppgavene. Til dugnadene bestilles det containere slik at sameierne kan kaste mindre ting. Kostnaden for containerleie tas over felleskostnadene.



Kontainerne skal ikke benyttes til å kaste større mengder avfall etter oppussing eller rehabilitering. Da skal egen kontainer/avfallssekker benyttes.

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

Styret bestiller feiing av bakgården før dugnaden.

### **Sensommersammenkomst i bakhagen**

Styret tok initiativ til en sensommersammenkomst for beboerne i Løkkehusene i bakhagen i august 2022. Det ble satt opp langbord og gjort innkjøp av tallerkener, servietter, etc. Alle beboerne som deltok tok med sin egen mat og drikke. Bordene ble fylt opp, solen skinte, og nye og gamle beboere fikk anledning til hyggelig sosialt samkvem.

### **Vibbo**

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 938 140,-, på linje med budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 2 447 797,-. Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes hovedsakelig lavere vedlikeholds- og driftskostnader.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 846 292,-. Styret har satt inn større del av arbeidskapitalen inn på fastinnskuddskonto som gir høyere rente.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift- og vedlikehold

Driftskostnadene er budsjettet til kr 2 118 000 hvorav kostnader til vedlikehold er budsjettet til kr. 355.000. Det planlegges ingen større vedlikeholdsprosjekter for 2023.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkehusene Boligsameie.

### Lån

Løkkehusene Boligsameie har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Til tross for økte kommunale avgifter og høye energikostnader er budsjettet basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Tv/Bredbånd økte med et beløp på kr 17,- per måned for den enkelte seksjonseier fra 01.03.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Løkkehusene Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løkkehusene Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1 Q4XZ-4UDDA-SUST7-XF5ZQ-LHNQL-38UCO



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 768 140	2 296 938	2 387 580	2 287 580
Innbetaling ifm maling av kjøkkentrapper		0	0	385 000	0
Andre inntekter		170 000	49	170 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 938 140</b>	<b>2 296 987</b>	<b>2 942 580</b>	<b>2 287 580</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-13 464	-6 565	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-5 000	-20 000	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-10 306	-11 094	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-89 740	-87 210	-88 000	-94 000
Konsulenthonorar	6	-18 963	-7 947	-50 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-883 406	-182 670	-1 000 000	-355 000
Forsikringer		-274 815	-243 510	-275 000	-300 000
Kommunale avgifter	8	-700 784	-673 576	-680 000	-780 000
Energi/fyring		-127 278	-100 103	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 656	-203 830	-217 000	-217 000
Andre driftskostnader	9	-165 386	-119 833	-200 000	-200 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 447 797</b>	<b>-1 656 338</b>	<b>-2 668 000</b>	<b>-2 138 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>490 343</b>	<b>640 649</b>	<b>274 580</b>	<b>149 580</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	56 834	5 849	6 000	50 000
Finanskostnader		0	-123	-800	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>56 834</b>	<b>5 726</b>	<b>5 200</b>	<b>50 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>547 177</b>	<b>646 375</b>	<b>279 780</b>	<b>199 580</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		547 177	646 375		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	11	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		197	4 638
Forskuddsbetalte kostnader		58 316	52 808
Energiavregning		0	6 476
Driftskonto OBOS-banken		667 653	750 958
Sparekonto OBOS-banken		617 628	2 605 342
Sparekonto OBOS-banken II		2 614 297	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 958 091</b>	<b>3 420 222</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 958 092</b>	<b>3 420 223</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 846 293	3 299 116
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 846 293</b>	<b>3 299 116</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 200	69 217
Leverandørgjeld		62 650	51 890
Skyldige offentlige avgifter	12	2 538	0
Energiavregning	13	19 411	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>111 799</b>	<b>121 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 958 092</b>	<b>3 420 223</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13. april 2023  
Styret i Løkkehusene Boligsameie

Kjell-Rune Rasmussen/s/

Einar Ibenholt/s/

Amund Lybeck/s/

Jonas Ravlo Stokke/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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	2 069 484
Kapitalinnkalling	380 512
Kabel-tv	212 544
Parkering	97 200
Forretningslokale	6 000
Motorsykkelplass	2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 768 140</b>

Vaktmesterleilighet er ikke utleid og generer ikke inntekt.

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

Fri bolig	-72 000
Naturalytelser speilkonto	72 000
Arbeidsgiveravgift	-10 857
Yrkesskadeforsikring	-2 607
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 464</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 5 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 17 233, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 306.

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

Juridisk bistand	-11 068
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 894
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 963</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-831 729
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 867
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 614
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-2 196
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-883 406</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-400 032
Feieavgift	-10 260
Renovasjonsavgift	-290 492
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-700 784</b>

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

Lokalleie	-4 000
Container	-27 835
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 465
Driftsmateriell	-8 260
Lyspærer og sikringer	-698
Snørydding	-78 933
Andre fremmede tjenester	-734
Trykksaker	-1 362
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 233
Andre kontorkostnader	-495



Porto	-1 220
Bank- og kortgebyr	-3 150
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-165 386</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 704
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 583
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	388
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 159
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>56 834</b>

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

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

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1.

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

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

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-75 000
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-75 000</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	2 640
Strøm	52 949
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>55 589</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-19 411</b>
----------------------------	----------------

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

Under året 2022 var a-konto innbetalingene på kr. 195 000,- mens de totale kostnadene var på kr. 110 899,-. I september hvert år blir inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt eller beholdt som en buffer. På den måten betaler hver enkelt for sitt eget forbruk.

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

**INNKOMNE FORSLAG****Forslag A. Oppdatering av Husordensregler §6 - Forbud mot lading av elsykler innendørs i fellesarealer**

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Lading av elsykler kan med medføre fare for brann. Som et ledd i styret arbeid med brannsikkerhet i Løkkehusene forslår styret at det legges forbud mot lading av elsykler innendørs i fellesarealene.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene §6 for Løkkehusene oppdateres med følgende:

Det er ikke tillatt å lade elsykler innendørs i fellesarealer.

**Forslag B. Oppdatere Vedtektens §4.a – Vindusutskifting**

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Styret ønsker at Løkkehusene arkitektonisk utforming bevares best mulig og at seksjonseierne i størst mulig grad tilstreber seg å følge Byantikvarens anbefalinger og råd. Vinduene i byggene er en viktig del av bygningenes uttrykk og det er viktig at ruteinndeling, proporsjoner og farger fremstår ensartet.

Forslag til vedtak:

Vedtektene §4 a. for Løkkehusene oppdateres med følgende:

Ved vindusutskifting skal seksjonseier i størst mulig grad tilstrebe seg å følge anbefalingene i Byantikvarens vindusveileder. Seksjonseierne skal tilstrebe bruk av vindusprodusenter anbefalt av styret.

**Forslag C. Navneforslag til bakhagen i Løkkehusene**

Forslagsstiller: Vibeke Roggen

Saksinformasjon:

Hagen mellom våre bygninger er et superfint rekreasjonsområde og bør ha et navn. Selv har jeg begynt å kalle området Løkkehagen.

Begrunnelse: Løkkehagen bygger videre på sameiets navn, Løkkehusene. Begge navnene bygger på at området var en gammel løkke.

Oslo byleksikon: 'Rolighed' (Professor Dahls gate 32) var en av de største løkkene utskilt fra Frogner hovedgård. I 1874 arvet kjøpmann Mads Langaard (grunnlegger av Frydenlunds bryggeri) Rolighed, og deretter ble løkken kalt Langaardsløkken.

**Forslag til vedtak:**

Vår felles hage får navnet Løkkehagen. Navnet brukes ved omtale av området, f.eks. ved dugnad og hagearrangementer.

**Styrets innstilling:**

Styret har ingen innvendinger til forslaget, og ber Årsmøtet ta stilling til forslaget.

**Forslag D: Sikkerhet i trappeløp – utrede mulighet for rekkverk**

Forslagsstiller: Vibeke Roggen

**Saksinformasjon:**

Bygningene i Løkkehusene ble oppført i perioden 1927–1930, lenge før rekkverk i trappeløp ble påbudt i bygningsforskriftene. Likevel: Det er en grunn til at rekkverk er påbudt (på begge sider) i nybygg, nemlig sikkerhet. Huseiernes landsforbund vurderer det som sannsynlig at flere dør i Norge årlig som følge av fall i trapp enn av brann. Og saken gjelder jo ikke bare dødsulykker, men om utrygghet ved manglende støtte, mulige skader ved fall, og rømningsvei.

Hovedtrappen er i stein; fall vil kunne gi store skader. Kjøkkentrappen er i tre, men med metallist ytterst. Begge er vindeltrapper og har ganske smale trinn innerst, der rekkverket er. (Beskrivelsen av trappeløpene er basert på Schives gate 6 b, der jeg bor.) Jeg legger frem to forslag, kalt A og B, som det må stemmes over hver for seg.

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/iii/12-14> (se vedlegg)

**Forslagstiller forslag til vedtak:**

Det utredes og monteres rekkverk på én side av trappeområder som mangler slike:

- \* Hovedtrapp – de nederste trinnene
- \* Kjøkkentrapp – de øverste trinnene

**Styrets innstilling:**

Styret innstiller på dette sees nærmere på og behov for ytterligere rekkverk vurderes.

**Styrets forslag til vedtak:**

Behov for ytterlig rekkverk i trappeløp utredes.

**Forslag E: Sikkerhet i hovedtrappeløp – utrede mulighet for rekkverk**

Forslagsstiller: Vibeke Roggen

**Saksinformasjon:**

Bygningene i Løkkehusene ble oppført i perioden 1927–1930, lenge før rekkverk i trappeløp ble påbudt i bygningsforskriftene. Likevel: Det er en grunn til at rekkverk er påbudt (på begge sider) i nybygg, nemlig sikkerhet. Huseiernes landsforbund vurderer det som sannsynlig at flere dør i Norge årlig som følge av fall i trapp enn av brann. Og saken gjelder jo ikke bare dødsulykker, men om utrygghet ved manglende støtte, mulige skader ved fall, og rømningsvei.



Hovedtrappen er i stein; fall vil kunne gi store skader. Kjøkkentrappen er i tre, men med metallist ytterst. Begge er vindeltrapper og har ganske smale trinn innerst, der rekkverket er. (Beskrivelsen av trappeløpene er basert på Schives gate 6 b, der jeg bor.) Jeg legger frem to forslag, kalt A og B, som det må stemmes over hver for seg.  
<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/iii/12-14> (se vedlegg)

Forslagstiller forslag til vedtak:

Muligheter for montasje av rekkverk i hovedtrappen også på den siden der trinnene er bredest, utredes, og rekkverk monteres hvis det er plass.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på dette sees nærmere på og behov for ytterligere rekkverk vurderes.

Styrets forslag til vedtak:

Behov for ytterlig rekkverk i i hovedtrapp utredes.

#### **VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Kjell-Rune Rasmussen      Schives gate 8

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

Amund Lybeck      Eckersbergs gate 59A

Liv Runningen      Eckersbergs gate 63B

Tarjei Sandnes      Schives gate 6A

Einar Ibenholt      Eckersbergs gate 61

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

Kjeld Andersen      Schives gate 8

Jonathan Uggedal      Schives gate 6 B



## OPPDATERT VEDLIKEHOLDSPLAN 2023

### Oppsummering av sameiets langsiktige vedlikeholdsplan\*

Tidsrom	Tiltak	Kostnadsestimat
2023	Videokontroll av pipeløp	200 000
	Trepleie	25 000
	Inspeksjon beslag baldakiner	5 000
	Reparasjon av småskader på fasaden	25 000
	Røykvarslere	10 000
	Diverse forefallende arbeider	90 000
2024	Diverse forefallende arbeider	100 000
	Trepleie (beskjæring trær forhager)	40 000
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 utføres med god kostnadskontroll slik at den bygningsmessige tekniske levetiden optimaliseres, samtidig som det estetiske ivaretas, og Løkkehusene oppleves som et trygt og hyggelig sted å bo. Dette innebærer at spesielt større tiltak blir gjennomført når det etter nøye vurdering er antatt at et fravær av tiltaket vil forringe bygningsmassens verdi og estetiske fremtoning. Tiltak som ikke kan finansieres over sameiets drift, vil kunne medføre ekstraordinære innbetalinger fra sameierne. Derfor tilstrebes det at slike tiltak søkes fordelt over tid.

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

I styreperioden 2022/23 har det ikke vært gjennomført større vedlikeholdsarbeider. Det har imidlertid vært utført mindre løpende vedlikehold og utbedringer. Blant annet har sprekken på forsiden i bygget mellom A og B i Eckersbergs gate 59 blitt reparert og nytt beslag er montert.

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

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

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

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

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

#### Kommentarer:

**Brannsikkerhet:** Styret arbeider kontinuerlig med brannsikkerhet og har iverksatt ulike tiltak for å forbedre sikkerheten i Løkkehusene. I løpet av 2023 planlegges det for videoinspeksjon av pipeløp for å identifisere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

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

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

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

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

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

**Piper og montering av pipehatter:** Sameiets piper antas å være i tilfredsstillende stand, men må overvåkes pga. alder. Som et ledd i vurderingen av forlengelse av pipenes levetid ble det innhentet tilbud på montering av pipehatter høsten 2011. Styret mottok råd om at montering av pipehatter ikke nødvendigvis forlenger pipenes levetid, og tiltaket ble ikke 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 2023 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 2023 og anses fortsatt å være i god stand. Det antas at det ikke vil være behov for større tiltak i løpet av de neste 5 årene. Mindre skader utbedres forløpende og det ble i 2022 gjort mindre reparasjoner. Det ble i 2022 også montert nytt beslag på forsiden av Eckersbergs gate 59. I 2007 ble mer enn halvparten av fasadene rehabilitert (all puss ble hugget ned, og fasadene ble pusset og malt på nytt). Opprinnelig var planen å rehabilitere gjenværende fasader i 2016, men det er utsatt inntil videre med noen få unntak. I 2017 ble én fasade totalrehabilitert, mens en annen ble pussreparert og malt. Samtlige fasader ble kontrollert med lift i 2017 i forbindelse med maling av alle vinduer og dører utvendig. Rehabilitering av fasader vil være en stor kostnad for sameiet, og innbetaling av egenandel fra beboerne må påregnes.

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

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

**Drenering rundt gårdene:** Dreneringen rundt Løkkehusene ansees som ikke optimale, men tilfredsstillende. De fleste av husene i Løkkehusene står på tømmerflåter på leire, og graving for å bedre dreneringen anbefales ikke av rådgivende ingeniører. Graving kan forårsake at 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:** Overlysene ble kontrollert med lift i 2021 ifm. rensing av takrenner. Det ble ikke avdekket forhold som krever tiltak. Styret hadde også i 2011 blikkenslager til å inspisere overlysene. Disse har luftespalter hvor vann kan komme inn når det regner hardt. Regnet slår da opp i luftespalten. Blikkenslageren anbefalte å beholde luftingen og ikke tette disse spaltene. Styret foreslår derfor ikke å bytte ut overlysene, noe det har vært fremmet forslag fra beboere om noen ganger. Overlysene ble inspisert høsten 2021 og funnet i orden.

**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 og ny beskjæring bør vurderes i 2024 etter blomstring. Et eldre bjørketre mellom Schives gate 6 og ble i 2021 erstattet med to nye kirsebærtrær. Styret vurderer tiltak i 2023 for lønnetreet bak Eckersbergs gate 63 som har til dels henger mot fasade og over tak. Treet vil sannsynligvis bli erstattet med et nytt mindre tre.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering, historisk oppsummering

2023 Nye røykvarslere i fellesarealer

2022 Maling av samtlige baktrapper  
Nye brannslukningsapparater i fellesarealer  
Nytt beslag forside Eckersbergs gate 59 mellom A og B  
Reparasjon og utbedring av diverse pusskader på fasadene

2021 Diverse mindre reparasjoner  
Rensing av takrenner  
Utskifting av knuste takstein  
Inspeksjon av tak og overlys  
Erstattet bjørk utenfor Schives 6 med to nye kirsebærtrær

2020 Nye dører til fellesarealer på loft og i kjeller  
Nytt porttelefonanlegg i fellesarealer og kjellere  
Beskjæring av samtlige trær i forhager og noen i bakhagen

2019 Diverse vedlikeholdsarbeider av trapper  
Reparasjon og ombygging av lyktestolper i bakgården til LED lys  
Utredning av muligheten for elbil-ladere i sameiet  
Tetting hull i kjeller Schives gate 8 og Eckersbergs gate 63 for å stoppe rotter

2018 Oppgradering av elektrisk anlegg i vaktmesterleilighet  
Montering av elektriske ovner i vaskerom

2017 Maling av vinduer og inngangsdører kjøkkeninngang  
Rehabilitering av fasade mot vest Schives gate 6  
Reparasjon og maling av fasade mot vest Schives gate 6



- 2016 Rehabilitering av murer mellom byggene  
Reparasjon av tak Eckersbergs gate 59  
Vedlikehold av balkonger i Schives gate 8 og Eckersbergs gate 59
- 2015 Utbedring av trapper og sokler  
Service på porttelefoner  
Utbedring av baldakin Eckersbergs gate 61  
Hovedinngangsdører er slipt og oljet  
Reparasjon av sprekke i pipe i Eckersbergs gate 59  
Nye smijernsporter nord for Eckersbergs gate 63
- 2014 Oppgradering av felles- /uteområdene – Nye trær og hekker i forhager, ny beplantning av deler av bakhage, komplementering av hagemøbler
- 2013 Oppussing av hovedtrappeoppganger  
Montering av nye postkasser
- 2012 Reparasjon av vannlekkasje i Eckersbergs gate 63  
Reparasjon av vannskade i Schives gate 8  
Utredning av fuktighet i kjeller i Eckersbergs gate 59  
Montering av vertikalt beslag ut mot gate mellom Eckersbergs gate 59 A og B  
Tetting av hull i kjeller i Schives gate 8 for å stoppe rotter
- 2011 Utredning av fuktighet i kjeller Eckersbergs gate 59  
Reparasjon av utvendige trapper  
Tettet taklekkasje, Eckersbergs gate 59  
Montert rekkverk baktrapp Eckersbergs gate 59, mot øst
- 2010 Nye inngangsdører til alle seksjonene.  
Nye kjøkkendører til flere seksjoner (dette var frivillig)  
Montert brannvarslere og brannslukkere i fellesområdene.  
Tetting av hull i kjeller i Eckersbergs gate 63 for å stoppe rotter.
- 2009 Totalrehabilitering av bakgården.  
Rehabilitering av bad i vaktmesterleiligheten.
- 2008 Fuktutbedring underkjeller Schives gate 8  
Understøtting av gulv i leilighet i 1.etg. Eckersbergs gate 63  
Inspeksjon av lekeplass, samt utbedring av lekeplass
- 2007 Oppussing av vaktmesterleilighet bortsett fra badet.  
Takreovering, 2 gavlsider + langsida mot bakgård, Schives gate 8  
Omfattende fasaderestaurering (over halvparten renovert)  
Sokler på samtlige bygg inkludert støttemurer



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

### **Branninstruks Løkkehusene**

Ved brann: Ring 110

Varsle  
Evakuere  
Slokke

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

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

Gjør deg kjent med:

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



## ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

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

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

### Snørydding

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

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

### Parkering

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

### Nøkler

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

### Forsikring

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

Oppstår det skade i en seksjon, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

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

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

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

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

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

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

- Fellesarealer i kjeller og på loft må holdes ryddige.

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

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

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

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

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

Vennligst merk at ved brann er samlingspunktet flaggstangen i gårdsrommet.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

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

**Radonmåling - strålevernforskrift**

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

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

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

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

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

**Kabel-TV og Bredbånd**

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

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

**ENØK-støtte**

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

**Håndverkeravtaler**

Sameiet har rabattavtale hos EDA elektrodata for elektrikerarbeid. Kontakt Rudi 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 døgntkontinuerlig vakt for hastesaker.

Styret skal også varsles snarest ved vannlekkasjer.

### **Navneskilt postkasse og ringeklokker**

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

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

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

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

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

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

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



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

Dato .....

Beboer / Andelseier : .....

Seksjonsadresse : .....

### 1

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

### 2

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

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

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

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