



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984741960

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 499 528	2 426 424
Sum inntekter		2 499 528	2 426 424
Kostnader			
Lønnskostnad		19 792	24 356
Annen driftskostnad		2 305 236	1 961 470
Sum kostnader		2 325 028	1 985 826
Driftsresultat		174 500	440 598
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		243 044	178 681
Sum finansinntekter		243 044	178 681
Annen finanskostnad		82	
Sum finanskostnader		82	0
Netto finans		242 962	178 681
Resultat før skattekostnad		417 462	619 279
Årsresultat		417 462	619 279
Totalresultat		417 462	619 279
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		417 462	619 279
Sum overføringer og disponeringer		417 462	619 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 614	408
Andre fordringer		80 231	77 857
Sum fordringer		84 845	78 265
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 207 041	4 603 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 207 041	4 603 744
Sum omløpsmidler		5 291 887	4 682 009
SUM EIENDELER		5 291 888	4 682 010

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 883 034	4 465 572
Sum opptjent egenkapital		4 883 034	4 465 572
Sum egenkapital		4 883 034	4 465 572
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		239 400	
Sum annen langsiktig gjeld		239 400	0
Sum langsiktig gjeld		239 400	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 895	158 897
Skyldige offentlige avgifter		2 538	2 538
Annen kortsiktig gjeld		131 021	55 003
Sum kortsiktig gjeld		169 454	216 438
Sum gjeld		408 854	216 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 291 888	4 682 010



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543006

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 984 741 960
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 499 528	2 426 424
Sum inntekter		2 499 528	2 426 424
Kostnader			
Lønnskostnad		19 792	24 356
Annen driftskostnad		2 305 236	1 961 470
Sum kostnader		2 325 028	1 985 826
Driftsresultat		174 500	440 598
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		243 044	178 681
Sum finansinntekter		243 044	178 681
Annen finanskostnad		82	
Sum finanskostnader		82	0
Netto finans		242 962	178 681
Resultat før skattekostnad		417 462	619 279
Årsresultat		417 462	619 279
Totalresultat		417 462	619 279
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		417 462	619 279
Sum overføringer og disponeringer		417 462	619 279



Organisasjonsnr: 984 741 960
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 614	408
Andre fordringer		80 231	77 857
Sum fordringer		84 845	78 265
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 207 041	4 603 744
Sum omløpsmidler		5 291 887	4 682 009
SUM EIENDELER		5 291 888	4 682 010
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	4 883 034	4 465 572
Sum opptjent egenkapital	4 883 034	4 465 572
Sum egenkapital	4 883 034	4 465 572
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	239 400	
Sum annen langsiktig gjeld	239 400	0
Sum langsiktig gjeld	239 400	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	35 895	158 897
Skyldige offentlige avgifter	2 538	2 538
Annen kortsiktig gjeld	131 021	55 003
Sum kortsiktig gjeld	169 454	216 438
Sum gjeld	408 854	216 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 291 888	4 682 010



Organisasjonsnr: 984 741 960
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5722

LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:00, Majorstuen Seniorsenter .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjet 2025
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl foreslått. Som protokollvitne ble xxxx foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Budsjett 2025 vedtas



Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 5 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 5 000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av leder for 1 år
- Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomite`

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell-Rune Rasmussen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amund Lybeck
- Arild Myren
- Liv Runningen
- Tarjei Sandnes

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Kjeld Andersen
- Peter Melbye



Innkalling til årsmøte 2025

Ordinært årsmøte i Løkkehusene Boligsameie
avholdes mandag 13.05.2025 kl. 18:00 i Majorstuen Seniorcenter

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 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. BUDSJETT FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

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

Liv Runningen /s/ Tarjei Sandnes/s/

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





ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell-Rune Rasmussen	Schives gate 8
Styremedlem	Einar Ibenholt (frem til 1.12.24)	Eckersbergs gate 61
Styremedlem	Amund Lybeck	Eckersbergs gate 59 A
Styremedlem	Liv Runningen	Eckersbergs gate 63B
Styremedlem	Tarjei Sandnes	Schives gate 6A

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

Valgkomiteen

Kjeld Anderssen	Schives gate 8
Jonathan Uggedal	Schives gate 6 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes direkte på e-post eller telefon (se oppslagstavle trappeoppganger), eller på e-post lokkehusene@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Løkkehusene Boligsameie

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

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

Gårds- og bruksnummer:
212 239

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

Løkkehusene Boligsameie har en ansatt (vaktmesteren).





Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden 2024/25 avholdt 11 styremøter der løpende saker er behandlet. I tillegg har det vært avholdt møter hvor enkeltetsaker har blitt fulgt opp. Styret har gjennom sitt arbeid forvaltet sameiets eiendeler og fulgt opp årsmøtevedtak. Blant annet har følgende saker blitt ivare tatt av styret i 2024/25:

Oppfølging av årsmøtevedtak:

Husordensregler ble oppdatert som foreslått på årsmøtet 2024 og lagt ut på Vibbo.

Ladestasjoner for elbiler

Styret har fulgt opp tidligere årsmøtevedtak, og arbeidene med installasjon av elbilladere på biloppstillingsplassene i Løkkehusene ble ferdigstilt i mai 2024. Arbeidene ble utført av MR Elektro AS. Det er installert infrastruktur for Zaptec Pro lader på 16 av sameiets 18 biloppstillingsplasser. Ladeinfrastrukturen omfatter alt nødvendig utstyr unntatt selve ladeboksen. Denne må hver enkelt selv bestille og betale hos MR Elektro når man ønsker å koble seg på anlegget.

Strøm til ladeplassene vil bli hentet fra sameiets sikringssskap i hhv. S6 og E63. Her er det installert lastbalaseingssikringer som gjør at beboerne i gårdene vil ha prioritert på tilgjengelig strømkapasitet på inntakskablene.

Kostnaden for ladeinfrastrukturen beløper seg til ca. kr 355.000. Oslo Kommune har gitt kr. 128.000 i etableringsstøtte slik at netto kostnad for ladeanlegget ble kr. 227.000. Netto kostnad for ladeinfrastrukturen er finansiert med et refunderbart innskudd fra de 18 som disponerer en biloppstillingsplass. Ved oppsigelse av biloppstillingsplass, eller flytting, vil beløpet bli refundert. Innskuddet vil beløpe seg til kr. 12.600. pr biloppstillingsplass.

Styret har inngått avtale med PlugPay for drift og administrasjon av ladeanlegget. Ladekostnaden utgjør spot-pris for energi og kostnad for nettleie.

I og med at to biloppstillingsplasser ikke vil få ladestasjon må det påregnes omfordeling av biloppstillingsplasser. Dette gjelder dersom de som disponerer plasser uten lademuligheter ønsker å koble seg på ladeanlegget.

Økonomi

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





Det ble i februar 2025 installert vannmålere i hvert bygg. Hensikten med å installere vannmålere er å redusere de kommunale avgiftene for vann, som har økt betydelig de siste årene og som sannsynligvis vil fortsette å gjøre det. Sameiet har frem til nå betalt en avgift uavhengig av forbruk, mens det etter installasjon av vannmålere vil bli en avgift etter forbruk. I forbindelse med installasjon av vannmålere er de eldre hovedstoppekranene i hvert bygg byttet ut med nye.

Arbeidene ble utført av rørleggerfirmaet Hans Haugerud AS. Den totale kostnaden beløp seg til nærmere kr. 300 000. Etter beregninger fra flere rørleggerbedrifter vil tilbakebetalingstiden være 4 – 5 år.

Styret oppfordrer alle til å ha et bevisst forhold til vannforbruk, samt fortløpende utbedre rennende toaletter og utette kraner. I tillegg til økt vannforbruk skaper rennende toaletter og utette kraner kondens på rør i kjellere, og dermed økt fuktighet.

Brannsikkerhet og rutiner

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

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

Det er ikke tillatt å lade elsykler innendørs i fellesarealer.

Vedlikehold og vedlikeholdsplan

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

Vedlikeholdsplanen er fulgt opp og behov for eventuelle nye tiltak er blitt vurdert (se eget kapittel). Det legges ikke opp til større vedlikeholdsarbeider i 2025, kun mindre tiltak og løpende vedlikehold.

Under året har det blitt foretatt kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene. Kontrollen ble utført av EDA Elektrodata AS. Kontrollen konkluderte med at anlegget er generell i god stand. Det ble påpekt kun mindre avvik som styret følger opp og får utbedret.

Videre vurderer styret hvorvidt nøkkelsystemet til hoveddører og fellesarealer bør oppgraderes. Styret har innhentet tilbud på nye løsninger og vil vurdere det videre i neste periode.

I juni 2024 var det et kraftig regnskylt som forårsaket at vann og slam kom opp av sluk i vaskekjellerne i Schives gate 6 A og B og Eckersbergs gate 61, og flere andre bygninger i bydelen. Årsaken sies å være at byens avløpssystem ikke er dimensjonert for ekstreme nedbørmengder som man opplever stadig oftere. Vannet rant heldigvis raskt ut av vaskekjellerne uten større skader. Videre hadde deler av kjellermurene i Eckersbergs gate 59A og 61, mot Eckersbergs gate, fuktgjennomtrenging som følge av regnværet, noe som tørket opp i løpet av sommeren. Takrenner og avløpsrør i Eckersbergs gate 59A og 61 ble



for ordens skyld rensset og kontrollerte i etterkant. Det har også vært utvaskinger i Eckersbergs gate utenfor nr. 59 og foran inngangspartiet i nr. 61, som hhv. kommunen og sameiet har utbedret. Styret har vært i dialog med kommunen om saken. Kommunen vurderer det slik at det ikke er nødvendig å iverksette ytterligere tiltak.

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

TV og bredbånd

Månedsavgiften til Telia økte med kr. 17,- pr måned for hver seksjonseier fra 1. april 2025. Dette er generell indeksregulert prisøkning av månedsavgiften fra Telia.

Eksterne avtaler

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

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenestene er fulgt opp gjennom året.

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

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

Rehabilitering og oppussing av seksjoner

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

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

Dugnader

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

Styret tok initiativ til en sensommersammenkomst for beboerne i Løkkehusene i Løkkehagen i august 2024. Oppmøtet var bra og beboerne koste seg. Styret satser på en ny sensommerfest i august 2025 slik at gamle og nye beboere får anledning til hyggelig sosialt samkvem i den flotte hagen vår.

Vibbo

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





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 2 499 528,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 2 325 028,-. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes hovedsakelig at bruttokostnaden for ladeinfrastrukturen ble høyere som en følge av at Oslo Kommune ikke utbetalte innvilget tilskuddet i 2024. Dette forventes utbetalt i 2025. Videre ble vedlikeholdskostnadene noe lavere enn budsjettet.

Finansinntekter/kostnader

Finansinntektene ble høyere enn budsjettet og beløp seg til totalt kr. 242 962,-.

Resultat

Årets resultat ble kr 417 462,-, noe høyere enn budsjettet, og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 5 122 434,-. Styret har satt inn større del av arbeidskapitalen inn på fastinnskuddskonto som gir høyere rente.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift- og vedlikehold

Driftskostnadene er budsjettet til kr 2 419 168,- hvorav kostnader til vedlikehold er budsjettet til kr. 377 000,-. Installasjon av vannmålere utgjør den største andelen av kostnadene. Det planlegges ingen andre større vedlikeholdsprosjekter for 2025. Se vedlagte vedlikeholdsplan.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4% for renovasjon og 15,8% for vann- og avløp. Kommunale utgifter er budsjettet til kr. 1 090 000,-.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, og antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.. Vi legger til grunn i budsjettet at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premien ble reforhandlet i 2024 og det blir ingen økning for kalenderåret 2025. Det forventes at premien vil øke neste år som følge av indeksjusteringer, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkehusene Boligsameie.

.

Lån

Løkkehusene Boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

Det legges ikke opp til økning av felleskostnader i budsjettet for 2025.

Kostnaden for Tv/Bredbånd ble økt for 2025 og det ble lagt til et beløp på kr 17,- per måned for den enkelte seksjonseier fra 01.04.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 499 528	2 426 424	2 457 600	2 569 404
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 499 528	2 426 424	2 457 600	2 569 404
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 792	-16 356	-20 000	-18 000
Styrehonorar	4	-4 000	-5 000	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-7 161	-10 820	-15 000	-12 000
Andre honorarer			-3000	0	0
Forretningsførerhonorar		-98 155	-93 343	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	6	-4 494	-10 411	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-513 678	-220 546	-200 000	-377 000
Forsikringer		-285 244	-302 442	-265 000	-282 000
Kommunale avgifter	8	-968 884	-827 793	-968 500	-1 090 000
Energi/fyring		-99 570	-104 321	-125 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 029	-283 515	-258 000	-242 168
Andre driftskostnader	9	-91 921	-108 280	-200 000	-160 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 325 028	-1 985 826	-2 185 300	-2 419 168
DRIFTSRESULTAT		174 500	440 598	272 300	150 236
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	243 044	178 681	130 000	205 000
Finanskostnader	11	-82	0	0	
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		242 962	178 681	130 000	205 000
ÅRSRESULTAT		417 462	619 279	402 300	355 236
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		417 462	619 279		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 614	408
Forskuddsbetalte kostnader		80 231	77 857
Driftskonto OBOS-banken		659 871	478 281
Sparekonto OBOS-banken		924 442	683 287
Sparekonto OBOS-banken II		3 622 729	3 442 176
SUM OMLØPSMIDLER		5 291 887	4 682 009
SUM EIENDELER		5 291 888	4 682 010
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 883 034	4 465 572
SUM EGENKAPITAL		4 883 034	4 465 572
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Depositum biloppstillingsplasser	13	239 400	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		239 400	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 075	13 743
Leverandørgjeld		35 895	158 897
Skyldige offentlige avgifter	14	2 538	2 538
Energiavregning	15	75 946	41 260
SUM KORTSIKTIG GJELD		169 454	216 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 291 888	4 682 010
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Oslo, 07.04.2025
Styret i Løkkehusene Boligsameie

Kjell-Rune Rasmussen/s/

Einar Ibenholt/s/

Amund Lybeck/s/

Liv Runningen/s/

Tarjei Sandnes/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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	2 163 144
Kabel-tv	230 784
Parkering	97 200
Forretningslokale	6 000
Motorsykkelplass	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 499 528

Vaktmesterleilighet er ikke utleid og generer ikke inntekt.



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

Fri bolig	-108 000
Naturalytelser speilkonto	108 000
Arbeidsgiveravgift	-15 792
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 792

Det har vært en ansatt i sameiet som har fri bolig som kompensasjon. Arbeidsgiveravgiften er knyttet til verdien av fri bolig.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 5 000 hvorav Kr. 4 000 ble utbetalt i 2024.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 161.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 494
SUM KONSULENTHONORAR	-4 494

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 522
Drift/vedlikehold elektro (ladeinfrastruktur)	-362 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (snørydding, etc)	-93 634
Drift/vedlikehold fyringsanlegg – Eckersbergs gt. 61	-11 886
Drift/vedlikehold brannsikring	4 990
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-513 678

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-598 028
Feieavgift	-13 056
Renovasjonsavgift	-357 800
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-968 884



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

Container	-33 564
Skadedyrkontroll	-22 788
Annet driftsmateriale	-1 192
Andre fremmede tjenester	-1 189
Trykksaker	-2 722
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 750
Velferdskostnader	-1 200
Porto	-1 425
Bank- og kortgebyr	-3 091
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 921

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter fra sparekonto OBOS-banken	46 044
Renter bank	162 993
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 051
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 956
SUM FINANSINNTEKTER	243 044

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-82
SUM FINANSKOSTNADER	-82

NOTE: 12**LEILIGHETER**

Leilighet	1
SUM LEILIGHETER	1

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1.

NOTE: 13**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum for biloppstillingsplass	-239 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-239 400

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1.

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 538



**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-90 000
SUM INNETEKTER	-90 000

KOSTNADER

Administrasjon	0
Strøm	25 592
SUM KOSTNADER	25 592

Uoppgjorte avregninger, utbetalt 2025	-11 539
SUM ENERGIAVREGNING	-75 946

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

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

Under året 2024 var a-konto innbetalingene på kr. 90 000,- mens de totale kostnadene på kr. 25 592,-. 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





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

Arild Myren Eckersbergs gate 61

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kjeld Andersen Schives gate 8

Peter Melbye Eckersbergs gate 61



OPPDATERT VEDLIKEHOLDSPLAN 2025**Oppsummering av sameiets langsiktige vedlikeholdsplan***

Tidsrom	Tiltak	Kostnadsestimat
2025	Installere vannmålere	300 000
	Inspeksjon av balkonger	10 000
	Inspeksjon av tak og overlys	20 000
	Kontroll av konstruksjon underkjeller S8	12 000
	Rensing takrenner og nedløpsrør	70 000
	Diverse forefallende arbeider	50 000
2026	Maling av vinduer og utvendige dører	900 000
2027	Ingen større arbeider planlagt	0
2030**	Rehabilitering gjenværende fasader	5 200 000
Totalt		6 820 000
**	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. I år har det kun vært en utvendig befaring da vi har hatt kontroll av elektrisk anlegg og sett på rørsystemet ifm. anbudsrunde på vannmålere. 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 2024/25 har infrastrukturen for ladestasjoner blitt installert og satt i drift, og det har blitt installert vannmålere i hvert bygg. Ut over det har det ikke være gjennomført større vedlikeholdsarbeider. Det har imidlertid være utført mindre løpende vedlikehold og utbedringer. Blant annet har deler av sameiets takrenner og nedløpsrør blitt sjekket og utbedret.

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

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

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

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

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



Kommentarer:

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

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

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

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

Takrenner og nedløpsrør: Takrenner og nedløpsrør vurderes å være i tilfredsstillende stand, og det foreligger ikke kjente rehabiliteringsbehov. Takrennene renses ca. annethvert år, og sist høsten 2021. Det har vært enkelte mindre lekkasjer i takrennene, og disse har blitt forløpende reparert. Løst nedløpsrøret mot bakgården på Eckersbergs gate 59 ble utbedret. Det planlegges ny rensing av takrennen i løpet av året.

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

Fasader: Fasadene er i generell god stand. Fasadene ble inspisert mars 2024 og anses fortsatt å være i god stand. Det antas at det ikke vil være behov for større tiltak i løpet av de neste 4- 5 årene. Mindre skader utbedres forløpende og det ble også i 2023 gjort mindre reparasjoner. Det ble i 2022 også montert nytt beslag på forsiden av Eckersbergs gate 59 mellom A og B. 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. Ny inspeksjon av overlysene planlegges i 2025.

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering, historisk oppsummering

- 2025 Installasjon av vannmålere, en i hvert bygg
- 2024 Installasjon av infrastruktur for lading av elbiler
Kontroll av elektrisk anlegg
Reparasjon og utbedring av diverse pusskader på fasadene
- 2023 Nye røykvarslere i fellesarealer
Rehabilitering Baldakiner
Erstatte lønntre bak Eckersbergs gate 63 med et hjertetre
Reparasjon og utbedring av diverse pusskader på fasadene
Beskjæring av samtlige trær i forhager og to frukttrær i bakhagen
- 2022 Maling av samtlige baktrapper
Nye brannslukningsapparater i fellesarealer
Nytt beslag forside Eckersbergs gate 59 mellom A og B
Reparasjon og utbedring av diverse pusskader på fasadene



- 2021 Diverse mindre reparasjoner
Rensing av takrenner
Utskifting av knuste takstein
Inspeksjon av tak og overlys
Erstattet bjørk utenfor Schives 6 med to nye kirsebærtrær
- 2020 Nye dører til fellesarealer på loft og i kjeller
Nytt porttelefonanlegg i fellesarealer og kjellere
Beskjæring av samtlige trær i forhager og noen i bakhagen
- 2019 Diverse vedlikeholdsarbeider av trapper
Reparasjon og ombygging av lyktestolper i bakgården til LED lys
Utredning av muligheten for elbil-ladere i sameiet
Tetting hull i kjeller Schives gate 8 og Eckersbergs gate 63 for å stoppe rotter
- 2018 Oppgradering av elektrisk anlegg i vaktmesterleilighet
Montering av elektriske ovner i vaskerom
- 2017 Maling av vinduer og inngangsdører kjøkkeninngang
Rehabilitering av fasade mot vest Schives gate 6
Reparasjon og maling av fasade mot vest Schives gate 6
- 2016 Rehabilitering av murer mellom byggene
Reparasjon av tak Eckersbergs gate 59
Vedlikehold av balkonger i Schives gate 8 og Eckersbergs gate 59
- 2015 Utbedring av trapper og sokler
Service på porttelefoner
Utbedring av baldakin Eckersbergs gate 61
Hovedinngangsdører er slipt og oljet
Reparasjon av sprekk i pipe i Eckersbergs gate 59
Nye smijærnsporter 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
Ferdigstillelse av dørutskifting
Takreparasjoner Schives gate 6 og Eckersbergs gate 59
Feieluke i Schives gate 6 har blitt skiftet
Nytt rekkverk til hovedtrapper i Eckersbergs gate 59 er montert
Flekking av asfalt i bakgård
Montert skilt m/info om parkering i bakgård
Utbedret nedløpsrør over bakkenivå i Eckersbergs gate 59, under bakkenivå i 2007
- 2005 Utskifting av alle hovedinngangsdører foran og bak på husene (20 stk.)
Takreparasjoner Schives gate 6 og Eckersbergs gate 59
Nye sykkelstativ

Branninstruks Løkkehusene

Ved brann: Ring 110

Varsle
Evakuere
Slokke

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





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

Gjør deg kjent med:

- hvor brannvarslere er plassert
- rømningsveier og nødutganger
- hvor sløkkeutstyr 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 lypærer, batterier i røykvarslere, etc.).

Snørydding

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

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

Parkering

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

Nøkler

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



Forsikring

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

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

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel. Denne er i 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Radonmåling - strålevernforskrift

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

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

For mer informasjon: www.nrpa.no/radon

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

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.

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



ENØK-støtte

Styret vil minne beboere på muligheten å søke ENOVA om ENØK-støtte for tiltak som vil minske strømbruken og forurensning i byen. Dette omfatter for eksempel bytte av gammelt ildsted til moderne rent brennende peisovn, eller endring til automatisk sentralisert styring av varmeovner for å kunne heve og senke natt- og dagtemperaturen.

Se mer på <https://tilskudd2006.enova.no>.

Håndverkeravtaler

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

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

Styret skal også varsles snarest ved vannlekkasjer.

Navneskilt postkasse og ringeklokker

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

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

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

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

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

LØKKEHUSENE VENTELISTE BILOPPSTILLINGSPLASS APRIL 2025 (ventelisten ligger på Vibbo)

1. Arne Røksund, søkte 02.05.12, iht mail til styreleder
2. Stein Kristensen, søkte 07.04.14, iht mail til styreleder
3. Joakim Hoen, søkte 11.04.14, iht iht mail til styreleder
4. Nina Bjerkedal søkte 17.12.15 iht mail til styreleder
5. Finn Rydland søkte 28.02.16 iht mail til styreleder
6. Vibeke Five, søkt 21.11.16, iht mail til styreleder
7. Camilla Stenumgård, søkt 27.02.18 iht mail til styreleder
8. Maria Jacquet, søkte 02.03.21 iht mail til styreleder
9. Bodil Bjerkhagen, søkte 01.12.21 iht. mail til styreleder





- 10. Marie Akre-Aas, søkte 19.03.23, iht mail til styreleder
- 11. Frida Onshuus Bjørset, søkte 29.05.23 iht. melding på Vibbo
- 12. Ingrid og Didrik Dukefoss Lange søkte 04.06.24, iht meding på Vibbo
- 13. Johan Patricksson søkte 07.11.24, iht epost til Styrerrommet





Sjekkliste for egenkontroll av elektrisk anlegg og brannvern i leiligheten

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

	Ja	Nei
Er låsen på sikringsskapet i orden, og nøkkelen på plass?		
Sjekk at sikringene er skikkelig påskrudd en gang i året om man ikke har automatsikringer?		
Trekker du ut støpsler på forbruksapparater etter bruk (strykejern, kaffebrakter, vannkoker, mobilader etc.)? ¹		
Skrur du av TV-apparat med på/av knapp hver kveld hvis dette finnes?		
Har elektrisk ledningsnett blitt emersert i det siste? (Varmgang, brudd/ spiro ledninger, slutte brytere og stikk-kontakter?		
Er noen av dine varmeovner tildekket?		
Har det hendt at du har glemt å slå av komfyren?		
Bruker du vifteovner som permanent varmekilde?		
Bruker du sterkere pærer i lamper enn lampene er laget for (watt)?		
Bruker du skjoleledninger løst til stromkrevende apparat (varmeovner, varmvannsbereider etc.)?		
Renser du loftfilter i tørketrommel om du har trommel?		
Har leiligheten forskriftsmessig brannvarsling og slukkeutstyr? ²		
Er batterier i røykvarslere byttet det siste året?		
Lader du batterier til eller et-sykler/et-sparkesykler i fellesarealet eller i leilighet uten oppsyn om natten?		
Låses brannfarlige materialer/gassflasker inn i leilighet eller bod?		

Dato

Beboder / Andelsgjerer :

Seksjonsadresse

1

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

2

Knapp 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 bygghverken har brannalarmanlegg eller et tilsvarende antall røykvarslere. Det skal være minst en detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, bane utenfor soverom og bane utenfor tekniske rom. Alarmen 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

- førstest brannlange med innvendig diameter på minst 10 mm fast sikret vannforsyningenes
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivtdekkende på minst 21A
- annet manuell slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuell slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger har kontrollen ved funksjonsprøve eller etterdyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.





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)





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 5722 Selskapsnavn: LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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