



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 996 692  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØKKEHAGEN I SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 847 212	3 352 552
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 847 212</b>	<b>3 352 552</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	
Annen driftskostnad		3 431 792	2 250 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 637 172</b>	<b>2 250 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-789 960</b>	<b>1 102 532</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 931	6 397
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 931</b>	<b>6 397</b>
Annen finanskostnad		4 879	137
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 879</b>	<b>137</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 052</b>	<b>6 260</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-785 908</b>	<b>1 108 791</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-785 908</b>	<b>1 108 791</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-785 908</b>	<b>1 108 791</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-785 908</b>	<b>1 108 791</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-785 908	1 108 791
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-785 908</b>	<b>1 108 791</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<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		29 193	
Sum varige driftsmidler		29 193	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 193	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 888
Andre fordringer		368 689	115 500
Sum fordringer		368 689	117 388
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		589 885	1 439 643
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		589 885	1 439 643
Sum omløpsmidler		958 575	1 557 031
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>987 768</b>	<b>1 557 031</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<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		322 883	1 108 791
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>322 883</b>	<b>1 108 791</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>322 883</b>	<b>1 108 791</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		619 625	201 576
Annen kortsiktig gjeld		45 260	246 664
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>664 885</b>	<b>448 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>664 885</b>	<b>448 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>987 768</b>	<b>1 557 031</b>



## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Angvoll Andreassen	Harald Halvorsens Vei 38 B
Styremedlem	King Wah Evens Cheung	Eiriks Gate 18
Styremedlem	Nils Erik Markus Hellqvist	Spireaveien 6 E
Styremedlem	Zulfqar Ali Younis	Spireaveien 6 C

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Løkkehagen I Sameie

Sameiet består av 80 seksjoner.

Løkkehagen I Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919996692, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Spireaveien 6 A-E

Gårds- og bruksnummer :

84 415

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Løkkehagen I Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid:

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder Jon Andreassen, Harald Halvorsensvei 38B

Styremedlem Erik Hellqvist Spireaveien 6 E

Styremedlem Evens Cheung

Styremedlem Zulfqar Ali Younis



## Styrets arbeid og oppgaver i 2019:

1. Løpende kontakt med servicepartnere for å følge opp service og kontroller på de tekniske anleggene som ventilasjon, varme/fjernvarme, renovasjon, brannvarsling, slukkeapparater, nød og ledelys etc.
2. Avholdt ekstraordinært årsmøte. Bom i innkjørsleane.
3. Fulgt opp uteområdet.
4. Fulgt opp vaktmesterarbeidet
5. Oppfølging av forsikringssaker sammen med Løkkehagen 2 Sameie og Løkkehagen Garasjesameiet
6. Ettårsbefaring med JM og de forskjellige underentreprenørene på fellesarealene.
7. Ukentlige arbeidsoppgaver, som å svare på mail, telefoner, fakturabehandling
8. Bestilt nøkler til leverandører, eiere og beboere
9. Planlegging av rutiner for serviceavtaler, innhenting av anbud i samarbeid med Løkkehagen 2 Sameie og Løkkehagen Garasjesameie
10. Løpende oppfølging av økonomien.
11. Etablert hjemmeside i samarbeid med Løkkehagen2 og Garasjesameie.
12. Styremedlemmer har deltatt på relevante kurs.

Styret har i 2019 avholdt 4 egne styremøter. 2 stk. sammen med Løkkehagen 2 og 2 sammen med Garasjesameiet. I tillegg har styreleder hatt arbeidsmøter sammen med styreleder i Løkkehagen 2 og Garasjesameiet.

Styrene i Løkkehagen 1, 2 og Garasjesameiet kommuniserer i tillegg med hverandre via chat/mail/telefon ved behov.

Styret kan kontaktes via epostadresse [styret.lokkehagen1@gmail.com](mailto:styret.lokkehagen1@gmail.com)

Se Løkkehagen Sameienes Facebookside «Løkkehagen» og vår internettside:

<http://www.lokkehagensameie.no/> for ytterligere informasjon.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 2 847 212.  
Dette er kr 526 788 lavere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 3 637 172.  
Dette er kr 267 002 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter enn budsjettet og utgifter til kameraovervåking.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 785 908 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 293 690.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 388 000. Det er vaktmester, renhold og drift av uteområdene.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra fjernvarmeleverandøren har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkehagen I Sameie.

### Lån

Løkkehagen I Sameie har ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.03.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Løkkehagen I Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Løkkehagen I Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 10. mars 2020  
BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor



**LØKKEHAGEN I SAMEIE**  
**ORG.NR. 919 996 692, KUNDENR. 7552**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 847 012	2 922 407	2 847 000	2 918 000
Andre inntekter	3	200	430 145	527 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 847 212</b>	<b>3 352 552</b>	<b>3 374 000</b>	<b>2 918 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 380	0	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-180 000	0	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 358	-8 439	0	-8 000
Forretningsførerhonorar		-116 063	-122 309	-127 200	-119 500
Konsulenthonorar	7	-3 623	-2 713	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-348 454	-239 584	-422 000	-388 000
Forsikringer		-110 857	-75 389	-110 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-1 072 898	-317 208	-566 550	-691 745
Kostnader sameie	15	-75 313	0	0	-70 092
Energi/fyring	10	-682 387	-546 871	-1 070 000	-715 000
TV-anlegg/bredbånd		-436 428	-375 367	-444 000	-444 000
Andre driftskostnader	11	-575 413	-562 141	-493 500	-554 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 637 172</b>	<b>-2 250 021</b>	<b>-3 370 170</b>	<b>-3 247 257</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-789 960</b>	<b>1 102 532</b>	<b>3 830</b>	<b>-329 257</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 931	6 397	0	0
Finanskostnader	13	-4 879	-137	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 052</b>	<b>6 260</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-785 908</b>	<b>1 108 791</b>	<b>3 830</b>	<b>-329 257</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 108 791		
Fra opptjent egenkapital		-785 908	0		



**LØKKEHAGEN I SAMEIE**  
**ORG.NR. 919 996 692, KUNDENR. 7552**

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 15	29 193	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 193</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		376	627
Kundefordringer		0	1 888
Kortsiktige fordringer	14	368 313	114 873
Driftskonto OBOS-banken		210 510	138 509
Sparekonto OBOS-banken		379 375	1 301 134
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>958 575</b>	<b>1 557 031</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>987 768</b>	<b>1 557 031</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		322 883	1 108 791
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>322 883</b>	<b>1 108 791</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 260	39 146
Leverandørgjeld		619 625	201 576
Annen kortsiktig gjeld		0	207 518
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>664 885</b>	<b>448 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>987 768</b>	<b>1 557 031</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	6 737	0

Oslo, 10.03.2020  
Styret i Løkkehagen I Sameie

Jon Angvoll Andreassen/s/

Nils Erik Markus Hellqvist/s/



Zulfqar Ali Younis/s/

King Wah Evens Cheung/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.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

### PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 415 972
Bredbånd	337 040
TV	94 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 847 012</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Megler, for mye avsatt	200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>200</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 380</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2019, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og styremiddag for kr 13 899, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 358.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 623
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 623</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 643
Drift/vedlikehold VVS	-5 534
Drift/vedlikehold elektro	-4 053
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-140 619
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 828
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 845
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 934
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-348 454</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-712 098
Feieavgift	-638
Renovasjonsavgift	-360 163
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 072 898</b>

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

Elektrisk energi	-168 189
Fjernvarme	-514 198
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-682 387</b>

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

Lokalleie	-19 906
Container	-10 698
Verktøy og redskaper	-1 995
Lyspærer og sikringer	-2 011
Vaktmestertjenester	-95 600
Vakthold	-38 015
Renhold ved firmaer	-325 343
Snørydding	-35 563
Andre fremmede tjenester	-1 750
Trykksaker	-316
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 899
Andre kontorkostnader	-12 666
Telefon, annet	-1 012
Porto	-1 682
Bank- og kortgebyr	-3 434
Velferdskostnader	-6 522
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-575 413</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	463
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 241
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	224
Andre renteinntekter	3
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 931</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-49
Andre rentekostnader	-4 830
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 879</b>

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

Fjernvarme 4. kvartal Løkkehagen II Sameie	241 994
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	126 320
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>368 313</b>



Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 20,81 % av Løkkehagen Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar, jmf. Garasjesameiets vedtekter §16, for sin forholdsmessige andel av gjelden i Løkkehagen Garasjesameie som utgjør kr 6 737.

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

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

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

**Innkommne forslag:**

Følgende forslag har kommet inn:

**Sak 1: Forslag til vedtektsendring.**

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelder for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning § 3 om rettslig disposisjonsrett:  
Hele gamle §3 endres til:

*"Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.*

*Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:*

*a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd  
b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap*

*c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.*

*Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.*

*Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte."*

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

*«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»*

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:  
«*Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 6. ledd Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.*

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:  
«*Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.*»

Forslag til vedtak:  
Styrets innstilling

## **Sak 2: Forslag: Innglassing av balkonger.**

Forslagsstiller: Sofia Peikrishvili, Irakli Kurashvili

Saksinformasjon:

Vi foreslår at kommende årsmøte skal diskutere innglassing av balkonger. Vi er godt innforstått at ikke alle ønsker innglassing, men det er nok en del som vil ha det. Forslaget vårt er at styre kunne søke til BPE lov om fasadeendring og hvis den blir innvilget, kunne boligeiere bestemme selv om de vil ha innglassing eller ei. Vi kan se at flere nye boligblokker på Løren har innglassing, blant annet de nye murstein blokkene ved Frydenberg skole.

Jeg vil påpeke at dette kommer til å medføre mye mindre utgifter for enn instalering av kameraovervåking som er ganske nytteløs.

### **Forslag til vedtak fra forslagsstiller:**

Forslaget vårt er at styre kunne søke til BPE lov om fasadeendring og hvis den blir innvilget, kunne boligeiere bestemme selv om de vil ha innglassing eller nei.

### **Styrets innstilling:**

Styret undersøker mulighetene for innglassing av balkonger med plan og bygningsetaten. Dersom det kan la seg gjøre setter styret sammen en arbeidsgruppe med interesserte seksjonseiere som skal arbeide frem forslag til typer, utseende med kostnader etc. Disse forslagene må legges frem for et årsmøte eller et ekstraordinært årsmøte.



**Sak 3: Om problemer med varmt vann.**

Forslagsstiller: Berit Skulber

Saksinformasjon:

Siden leiligheten var ny har det vært feil med varmtvannet. Vekslede varmt og kaldt vann i dusjen. Min leilighet er i Spireaveien 6 B, leilighet.503. Etter det jeg har fått vite gjelder det flere leiligheter. Dette har vært meldt flere ganger, og jeg vet at styret arbeider med saken. Men garantitiden på 5 år løper. Det begynner å haste.

Forslag til vedtak fra forslagsstiller:

Styret pålegges at problemet med varmtvannet i de leilighetene det gjelder ordnes snares.

**Styrets innstilling:**

En garantisak er en sak mellom kjøper (Seksjonseier) og selger. Styret er ikke part i en sak mellom selger og kjøper av seksjoner i et sameie og kan heller ikke holdes ansvarlig for å følge opp dette. Styret er deltaker dog i dialogen mellom JM og seksjonseierne og vil fortsette med det til saken blir løst, men det er den enkelte seksjonseier selv som må fremme krav til retting av feil og mangler til JM. Styret foreslår at saken avvises av årsmøtet.

Valg av styremedlemmer:

Det har foreløpig kommet inn to forslag til styremedlemmer:

1. Sanja Adulovic, Spireaveien 6C
2. Amna Hussein, Spireaveien 6E

Dersom flere ønsker å stille til valg er det fortsatt mulighet å melde sin interesse til styret via styrets mailadresse. Man kan også melde seg på selve årsmøtet.



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan kontaktes via epostadresse [styret.lokkehagen1@gmail.com](mailto:styret.lokkehagen1@gmail.com) Se Løkkehagen I Sameies Facebookside «Løkkehagen» for ytterligere 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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Sameiet har inngått avtale med Vaktmestertjenesten AS. Ta kontakt med styret om du skulle trenge bistand fra vaktmester.

### Parkering

Sameiet har 4 gjesteparkeringsplasser samt 1 HC-parkeringsplass. Garasjesameiet har inngått avtale med Vest Park for håndtering av disse plassene.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved å kontakte styret på mail. Skilt til postkasser kan bestilles fra vaktmester via styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6679462. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

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

### Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**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.