



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 940 552	2 253 014
Sum inntekter		2 940 552	2 253 014
Kostnader			
Lønnskostnad		23 120	18 226
Annen driftskostnad		3 371 000	1 684 460
Sum kostnader		3 394 121	1 702 685
Driftsresultat		-453 569	550 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 247	26 717
Sum finansinntekter		15 247	26 717
Annen finanskostnad		3 992	8 824
Sum finanskostnader		3 992	8 824
Netto finans		11 255	17 893
Ordinært resultat før skattekostnad		-442 314	568 222
Ordinært resultat etter skattekostnad		-442 314	568 222
Årsresultat		-442 314	568 222
Totalresultat		-442 314	568 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-442 314	568 222
Sum overføringer og disponeringer		-442 314	568 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			-1
Andre fordringer		63 341	325 784
Sum fordringer		63 341	325 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 651 579	3 219 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 651 579	3 219 762
Sum omløpsmidler		2 714 919	3 545 546
SUM EIENDELER		2 714 920	3 545 547

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 652 741	3 095 055
Sum opptjent egenkapital		2 652 741	3 095 055
Sum egenkapital		2 652 741	3 095 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 976	127 236
Sum annen langsiktig gjeld		9 976	127 236
Sum langsiktig gjeld		9 976	127 236
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			29
Leverandørgjeld		2 927	285 864
Skyldige offentlige avgifter		2 090	2 087
Annen kortsiktig gjeld		47 186	35 275
Sum kortsiktig gjeld		52 203	323 255
Sum gjeld		62 179	450 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 714 920	3 545 547



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474497

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 984 741 960
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 940 552	2 253 014
Sum inntekter		2 940 552	2 253 014
Kostnader			
Lønnskostnad		23 120	18 226
Annen driftskostnad		3 371 000	1 684 460
Sum kostnader		3 394 121	1 702 685
Driftsresultat		-453 569	550 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 247	26 717
Sum finansinntekter		15 247	26 717
Annen finanskostnad		3 992	8 824
Sum finanskostnader		3 992	8 824
Netto finans		11 255	17 893
Ordinært resultat før skattekostnad		-442 314	568 222
Ordinært resultat etter skattekostnad		-442 314	568 222
Årsresultat		-442 314	568 222
Totalresultat		-442 314	568 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-442 314	568 222
Sum overføringer og disponeringer		-442 314	568 222



Organisasjonsnr: 984 741 960
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			-1
Andre fordringer		63 341	325 784
Sum fordringer		63 341	325 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 651 579	3 219 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 651 579	3 219 762
Sum omløpsmidler		2 714 919	3 545 546
SUM EIENDELER		2 714 920	3 545 547
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 652 741	3 095 055
Sum opptjent egenkapital	2 652 741	3 095 055
Sum egenkapital	2 652 741	3 095 055
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 976	127 236
Sum annen langsiktig gjeld	9 976	127 236
Sum langsiktig gjeld	9 976	127 236
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		29
Leverandørgjeld	2 927	285 864
Skyldige offentlige avgifter	2 090	2 087
Annen kortsiktig gjeld	47 186	35 275
Sum kortsiktig gjeld	52 203	323 255
Sum gjeld	62 179	450 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 714 920	3 545 547



Organisasjonsnr: 984 741 960
LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Løkkehusene Boligsameie

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Med den ekstraordinære Covid-19 situasjonen, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 10. mai 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 9 dager, siste dato for avstemming er 19. mai 2021 kl. 12:00

Hvordan deltar du?

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel fysisk eller på epost til styret, eller sender den til lokkehusene@styrerrommet.no, innen årsmøtet avsluttes.





LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Løkkehusene Boligsameie avholdes
Digitalt på Vibbo.no i perioden 10.05.2021 – 19.05.2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av to seksjonseiere som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

Side 3 – 8

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Side 9 – 16

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Side 17

INNKOMNE FORSLAG

- 5. Innkjøp av regnbueflagg Side 17
- 6. Vedlikehold av overlysvinduer i trappeløp Side 18
- 7. Bygging av balkonger Side 19 – 22
- 8. Strømladere på parkeringen i bakgården Side 22
- 9. Endring av regler for biloppstillingsplass og økning av leiebeløp pkt 1 Side 23 – 24
- 10. Endring av regler for biloppstillingsplass og økning av leiebeløp pkt 2 Side 23 – 24
- 11. Endring av regler for biloppstillingsplass og økning av leiebeløp pkt 3 Side 23 – 24
- 12. Endring av regler for biloppstillingsplass og økning av leiebeløp pkt 4 Side 23 – 24

13. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 25

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

14. VALG AV VALGKOMITE

Side 25

Oslo 6. april 2021

Styret i Løkkehusene Boligsameie

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell-Rune Rasmussen	Schives gate 8	2020 – 2021
Styremedlem	Gunnar Arneson	Eckersbergs gate 61	2020 – 2021
Styremedlem	Joakim Høen	Eckersbergs gate 63	2020 – 2021
Styremedlem	Amund Lybeck	Eckersbergs gate 59 A	2020 – 2021
Styremedlem	Anette Vesseler	Schives gate 6 A	2020 – 2021

Valgkomiteen

Peter Mellbye	Eckersbergs gate 61	2020 – 2021
Tarjei Sandnes	Schives gate 6	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

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 6-8

Eckersbergs gate 59-61-63

Gårds- og bruksnummer:

212 239

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

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.

Løkkehusene Boligsameie har 1 person ansatt som vaktmester.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i 2020, og det er et godt arbeidsmiljø i sameiet.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i 2020/21 avholdt 12 styremøter der løpende saker er behandlet. De fleste av møtene har vært holdt digitalt pga. Covid-19 situasjonen. Styret har gjennom sitt arbeid forvaltet sameiets midler og fulgt opp årsmøtevedtak. Følgende saker har blitt ivaretatt av styret i 2020:

1. Oppfølging av årsmøtevedtak

i) Utskiftning av porttelefoner

Styret har fulgt opp årsmøtevedtaket om nytt porttelefonanlegg. Etter anbudsrunde ble kontrakt tildelt Porttelefons Service AS. Det har utvendig blitt montert nye tablå med kamera og innvendig har alle fått nye porttelefoner. De av beboere som ønsket innvendig monitor, har fått det montert for egen regning.

ii) Nye dører i fellesarealer og baktrappedører til 10 leiligheter

Styret har fulgt opp årsmøtevedtaket om utskifting av nye dører i fellesarealene på loft og i kjeller (28 dører) og baktrappedører for enkelte beboere (10 dører). Etter vurdering av ulike tilbud ble det inngått kontrakt med Vindus Entreprenøren AS om dørutskiftingen. Dørene ble laget av Jømna Bruk. EDA Elektrodata har stått for tilbakeføring av elektriske ledninger og brytere.

2. Vedlikehold

Utover utskifting av porttelefoner og dører til loft og kjellere er det blitt utført mindre, fortløpende vedlikehold.

Vedlikeholdsplanen er gjennomgått og behov for eventuelle nye tiltak er blitt vurdert (se eget kapittel). I 2021 legges det ikke opp til større vedlikeholdsarbeider, kun mindre tiltak og løpende vedlikehold.

Samtlige trær i forhagene og frukttrærne i bakhagen på sameiets grunn har blitt beskåret av arborist.

Brannsikring og rutiner

Styret har gjennom året arbeidet videre med brannsikkerhet i Løkkehusene. Utskifting av dører i fellesarealene var ett av tiltakene. Styret har blant annet vurdert røykvarslingssystemet i sameiet, samt oppdatert og forbedret kontrollrutinene. Som en del av brannsikringen kontrollerer styret og vaktmesteren fellesarealene jevnlig.

Vibbo

Styret har fra 2021 tatt i bruk Vibbo og tilpasset løsningen til Løkkehusene Boligsameie. Vibbo er en tjeneste fra OBOS, hvor nyttig informasjon om sameiet samles på et sted. Styret



kan også informere og kommunisere med beboerne via Vibbo. Alle i sameiet kan logge seg på Vibbo enten fra PC/nettbrett (www.vibbo.no) eller laste ned Vibbo-appen på sin telefon.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenestene er fulgt opp gjennom året.

Sameiets vaktmester de siste fire årene, Szymon, har sagt opp sin stilling og har sin siste arbeidsdag 31. mars. Styret iverksatte en prosess med å ansette ny vaktmester. Ny vaktmester er ansatt, og tiltredelse var 1. april 2021. Ny vaktmester er Mariusz Gorzynski.

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

Forsikringer

Etter en markant økning i forsikringspremien fra Tryg Forsikring gjennomførte styret en anbudsrunde hvor flere forsikringselskaper ble invitert til å gi tilbud. Forsikringer er en av sameiets største kostnader. Gjensidige Forsikringer vant anbudskonkurransen og sameiet oppnådde en umiddelbar besparelse mer enn kr. 110 000 sammenlignet med Tryg Forsikring. Gjensidige Forsikring overtok fra 1. januar 2021.

Rehabilitering og oppussing av seksjoner

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

Dugnad

Det er gjennomført vår- og høstdugnader. Styret oppfordrer alle sameiere til å delta og ta et felles ansvar for dugnadsoppgavene. Pga. Covid-19 situasjonen har styret ikke arrangert ordinære dugnader, men oppfordret seksjonseierne til å utføre dugnadsoppgavene på egen hånd etter arbeidslister som ble hengt opp i oppgangen. Under normale omstendigheter er dugnaden en utmerket anledning til å bli bedre kjent med sine naboer, og styret håper at vi snart er tilbake til det normale. Til dugnadene bestilles det containere slik at sameierne kan kaste mindre ting. Kostnaden for containere tas over felleskostnadene. Containere skal ikke benyttes til å kaste større mengder avfall etter oppussing eller rehabilitering. Da skal egen container/avfallssekker benyttes.

Ladestasjoner for Elbil-ladning

I 2019 utredet styret muligheten for elbilladning i sameiet og undersøkte blant annet sameiets strømkapasitet, altså kapasitetene inn til byggene. Installasjon av ladepunkter for elbiler representerer en betydelig kostnad (ny infrastruktur/dynamisk lading, installasjon, ladebokser og administrasjon), siden strømkapasiteten i sameiet er begrenset. Teknologi og



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

kostander er i kontinuerlig utvikling, og det vil være behov for en grundig gjennomgang av teknisk løsning og finansiering før gbeslutning tas. Styret foreslo i 2019 en tentativ plan for en stegvis utbygging av elbillading.

Fra 1.1.2021 ble Eierseksjonsloven endret mht. elbillading, noe som gir den enkelte seksjonseier en sterkere rett til å etablere eget ladepunkt. Loven gir samtidig styret rett til å nekte elbillading ved saklig grunn. Dessverre er ikke strømmettet i Løkkehusene dimensjonert for at hver enkelt kan etablere sitt eget ladepunkt. Styret er åpne for å forfølge alternative løsninger for elbillading innenfor gode og akseptable rammer.

Den oppdaterte lovendringen legger føringer på hvordan kostnadene for nødvendig infrastruktur skal fordeles, dvs. hvorvidt kostnadene skal dekkes over fellesutgiftene eller om de skal dekkes av den enkelte som kan få et ladepunkt. Hovedregelen er at kostnadene skal dekkes over fellesutgiftene. I forarbeidene til loven er det gjort unntak fra hovedregelen dersom fordelene med lading kun kommer noen få til gode. Når sameiet opererer med en venteliste, kan det hevdes at alle har samme fordel og kostnadene skal fordeles over felleskostnadene.

Ovennevnte kan virke urimelig, da mange seksjonseiere ikke disponerer biloppstillingsplass, og kanskje heller ikke har bil. I Løkkehusene er det ca. 35% av beboerne som disponerer biloppstillingsplass i gården, og sameiet har en venteliste for tildeling av biloppstillingsplass.

For bedre å forstå hvordan unntaket fra hovedregelen skal tolkes har styret vært i kontakt med departementet som har hatt ansvaret for utarbeidelse av lovteksten. Styrets konklusjon er at til tross for at sameiet har en venteliste, gjør den lange ventetiden på biloppstillingsplass (6 - 8 år i snitt) at fordelene ikke kommer alle til gode. Det hadde stilt seg annerledes om det var hyppige (årlige) utskiftninger. Derfor mener styret at loven og forarbeidene åpner for at kostnadene bør dekkes av den enkelte som får fordelene av ladepunktet.

Som nevnt ovenfor er strømkapasiteten inn til gårdene i Løkkehusene ikke tilstrekkelig til at hver enkelt kan etablere sitt eget ladepunkt. Å øke strømkapasiteten innebærer at nye kabler må føres inn fra kommunens trafostasjon, noe som vil være svært kostbart. Løsningen for elbillading vil da være å etablere dynamisk lading, dvs. å installere et anlegg som kontinuerlig fordeler tilgjengelig strømkapasitet til dem som har bilen på lading. For å finansiere et slikt anlegg vurderer styret å innføre en innskuddsordning for de som ønsker ladepunkt. Dette forutsetter at de interesserte disponerer biloppstillingsplass allerede. Detaljer om dette kommer senere.

Styret opprettholder planen fra 2019 hvor det foreslås at ladepunkter for elbiler bygges ut etappevis og eventuelt finansieres med en innskuddsordning som beskrevet over. Utbyggingsplanen vil realitetsbehandles av styret når behovene for ladepunkter melder seg.

Styret ber seksjonseiere som disponerer biloppstillingsplass og som vil ha behov for ladepunkt i løpet av de neste to årene om å si ifra til styret innen inne 31 mai 2021.



Øvrige saker styret blant annet har fulgt opp er følgende:

- Bestilt containere ved behov
- Fulgt opp og behandlet diverse henvendelser fra sameierne
- Sørge for godkjennelse av eierskifter
- Administrert nøkkelbestillinger
- Vurdert alternativ nøkkelsystem
- Administrert ventelisten for biloppstillingsplass
- Utarbeidet Årsmelding og nytt budsjett

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 940.552

Dette er kr 185.552 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak seksjonseierne innbetaling knyttet til nye baktrappedører som ikke var lagt inn i budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3.394.121. Dette er kr 351.620 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utlegg i forbindelse med nye baktrappedører til 10 seksjonseiere, noe som er ført som en kostnad i sameiets regnskap. De 10 seksjonseierne har innbetalt hele kostnaden knyttet til utskiftingen av baktrappedørene. Hverken utgiften eller innbetaling for baktrappedørene var lagt inn i budsjettet for 2020. I tillegg skyldes økte kostnader de nye dørene til fellesarealene. Utover kostnader knyttet til nye dører i fellesarealer, var de største kostnadene i 2020 offentlige avgifter, anskaffelse av nytt porttelefonanlegg og forsikringer.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 442.314 mot budsjett på kr. 276.700. Årsaken til avviket er at dørene til fellesarealene og at en høyere andel ble finansiert over sameiets oppsparte midler. Det foreslås at underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2.662.716.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200.000 til fortløpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har blitt redusert med kr 20.730 sammenlignet med 2020. Premiereduksjonen er en følge av bytte av forsikringsselskap til Gjensidige Forsikring. TRYG, som har vært sameiets forsikringsselskap de siste årene, hadde varslet premieøkning med mer enn 35% til kr. 355 000. Premien til Gjensidige Forsikring for 2021 er kr. 243 500.

Lån

Lånet er innfridd i 2021.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på at felleskostnadene og øker med 4% fra 1. juli 2021 for å kompensere noe av økningen i offentlige avgifter de siste 3 årene. Førrige økning av felleskostnader var i 2018.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Løkkehusene Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løkkehusene Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene 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



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE



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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 940 552	2 252 664	2 755 000	2 295 000
Andre inntekter		0	350	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 940 552	2 253 014	2 755 000	2 295 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 121	-13 226	-18 000	-18 600
Styrehonorar	4	-5 000	-5 000	-5 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-7 009	-8 621	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-84 793	-82 403	-87 000	-87 000
Konsulenthonorar	6	-27 562	-28 671	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-1 885 942	-335 297	-1 550 000	-200 000
Forsikringer		-264 240	-196 921	-264 000	-243 500
Kommunale avgifter	8	-665 343	-618 479	-665 500	-670 500
Energi/fyring		-52 386	-64 251	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 326	-196 621	-204 000	-206 000
Andre driftskostnader	9	-183 401	-153 195	-150 000	-171 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 394 121	-1 702 685	-3 042 500	-1 716 600
DRIFTSRESULTAT		-453 569	550 329	-287 500	578 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 247	26 717	15 600	15 600
Finanskostnader	11	-3 992	-8 824	-4 800	-800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 255	17 893	10 800	14 800
ÅRSRESULTAT		-442 314	568 222	-276 700	593 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	568 222		
Fra opptjent egenkapital		-442 314	0		



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 383	11 463
Forskuddsbetalte kostnader		50 958	314 321
Driftskonto OBOS-banken		210 983	293 172
Sparekonto OBOS-banken		2 440 596	2 926 590
SUM OMLØPSMIDLER		2 714 919	3 545 546
SUM EIENDELER		2 714 920	3 545 547
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 652 741	3 095 055
SUM EGENKAPITAL		2 652 741	3 095 055
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 976	127 236
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 976	127 236
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 478	19 364
Leverandørgjeld		2 927	285 864
Skyldige offentlige avgifter	14	2 090	2 087
Påløpte renter		0	29
Energiavregning	15	17 708	15 911
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 203	323 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 714 920	3 545 547
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6. april 2021

Styret i Løkkehusene Boligsameie

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



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 960 440
Utskifting av dører-fellesarealer	450 842
Utskifting av baktrappedører	237 046
Kabel-tv	186 624
Parkering	97 200
Forretningslokale	6 000
Motorsykkelplass	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 940 552

Vaktmesterleilighet er ikke utleid og generer ikke inntekt.



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Fri bolig	-88 800
Naturalytelser speilkonto	88 800
Arbeidsgiveravgift	-13 226
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	792
Yrkesskadeforsikring	-585
Arbeidsklær	-5 101
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 121

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 5 000. I tillegg har styret i fått dekket bevertning for kr 15 800, hvorav ca. halvparten gjelder bevertning for 2019 som er kostnadsført i 2020, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 009.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 463
Andre konsulentonorarer	-25 099
SUM KONSULENTHONORAR	-27 562

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vindu Entreprenøren AS	-1 382 951
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 382 951
Drift/vedlikehold bygninger	-24 358
Drift/vedlikehold VVS	-11 593
Nye porttelefoner	-416 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 300
Drift/vedlikehold brannsikring	-651
Kostnader dugnader	-1 090
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 885 942



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-370 095
Feieavgift	-10 480
Renovasjonsavgift	-284 768
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-665 343

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-47 332
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 432
Verktøy og redskaper	-1 398
Driftsmateriell	-15 436
Lyspærer og sikringer	-2 241
Snørydding og feiing	-69 110
Andre fremmede tjenester	-313
Trykksaker	-3 306
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 800
Andre kontorkostnader	-1 037
Porto	-4 827
Bank- og kortgebyr	-3 170
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-183 401

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 006
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 105
SUM FINANSINNTEKTER	15 247

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-3 992
SUM FINANSKOSTNADER	-3 992

NOTE: 12

LEILIGHETER

Leiligheter	1
SUM LEILIGHETER	1

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1.



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2007	-1 225 500
Nedbetalt tidligere	1 098 264
Nedbetalt i år	117 260
	-9 976
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 976

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 090

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -2 090

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING (Energiregnskap for E61)

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -36 000

SUM INNTEKTER -36 000

KOSTNADER

Administrasjon 2 385

Strøm 15 907

SUM KOSTNADER 18 292

SUM ENERGIAVREGNING -17 708

Energiregnskapet gjelder bergvarmeanlegget i Eckersbergs gate 61 og berører kun seksjonseierne på denne adressen. Regnskapet føres av OBOS som et underregnskap til sameiet regnskap. Dette regnskapet skal vise hvilke energikostnader som avregnes etter den enkeltes forbruk. Inn og utbetalingene under energiregnskapet føres ikke i sameiets resultatregnskap. Derfor skal energiregnskapet hverken påvirke sameiets likviditet eller resultat. 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 månedlige á-konto innbetalinger fra hver enkelt seksjonseierne i Eckersbergs gate 61. Bergvarmeanleggets kostnader består av administrasjonsutgifter og strømkostnader for et strømabonnement som er knyttet kun til bergvarmeanlegget.

Under året 2020 var a-konto innbetalingene på kr. 72.000 mens de totale kostnadene på kr. 69.358,51. I september hvert år blir inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for perioden 2020 – 2021 foreslås satt til kr. 20.000.

Normalt har styret også fått dekket to felles middager. Dette har ikke vært mulig å gjennomføre for sittende styre pga. Covid-19 situasjonen. Derfor økes dette faste honoraret denne perioden.

INNKOMNE FORSLAG

- | | |
|---|--------------|
| 5. Innkjøp av regnbueflagg | Side 17 |
| 6. Vedlikehold av overlysvinduer i trappeløp | Side 18 |
| 7. Bygging av balkonger | Side 19 – 22 |
| 8. Strømladere på parkeringen i bakgården | Side 22 |
| 9. Endring av regler for biloppstillingsplass og økning av leiebeløp pkt 1 | Side 23 – 24 |
| 10. Endring av regler for biloppstillingsplass og økning av leiebeløp pkt 2 | Side 23 – 24 |
| 11. Endring av regler for biloppstillingsplass og økning av leiebeløp pkt 3 | Side 23 – 24 |
| 12. Endring av regler for biloppstillingsplass og økning av leiebeløp pkt 4 | Side 23 – 24 |

5. Forslag fra Anne Irgens - innkjøp av regnbueflagg

Jeg vil fremme et forslag om at vi går til innkjøp av et Pride-flagg og flagger med det i hagen under Pride-uken.

Er det gyldig at jeg som datter av eier fremmer en sak, eller må det komme fra min mor?

Melding fra:

Anne Irgens, medboer

Leilighetsnr. 36 - Andelsnr. 36

Eckersbergs gate 61

Kommentar fra styret

Styret har akseptert at forslaget kommer fra Anne Irgens som bor i seksjonen. Anne er datter til seksjonseier.

Styret støtter likestilling og mangfold, og ber årsmøtet stemme over forslaget.



6. Forslag fra Egil Mikkelsen – Vedlikehold av overlysvinduer i trappeløp

Overlysvinduet øverst i trappeløpet i Schives gate 6 B er i svært dårlig forfatning. Dette ble bemerket da jeg hadde besøk av en glassmester. Metallsprossene ser ut til å ruste og maling flasser av. En nøyere inspeksjon er jeg ikke i stand til å foreta. Tilstanden til glasset må undersøkes og nødvendig rengjøring utføres. Jeg vet ikke om tilstanden som i nr. 6B også gjelder øvrige oppganger i sameiet, men dette bør kontrolleres og nødvendig plan for vedlikehold utarbeides.

Forslag til vedtak

Alle overlysvinduer i sameiet kontrolleres, og det utarbeides en tilstandsrapport. Nødvendig vedlikehold må defineres og legges inn planene for vedlikehold i sameiet, med en prioritet som er i samsvar med tilstanden.

Kommentar fra styret

Styret takker for forslaget, men støtter ikke forslaget slik det er fremsatt da dette allerede er en del av sameiets vedlikeholdsarbeid.

Styret jobber med en langsiktig vedlikeholdsplan for Løkkehusene. Som en del av dette arbeidet gjøres det årlige befaringer av bygningsmassen sammen med rådgivende ingeniør. Styret arbeider etter en sjekklister hvor blant annet overlys inngår.

Førrige gang overlysene ble inspisert fysisk var i 2011. Da ble tilstand vurdert og mindre skader reparert. Tilstanden ble da vurdert å være god og uten behov for tiltak de nærmeste årene. Etter det har overlysene blitt vurdert fra bakkeplan og innvendig fra trappeavsats.

I 2023 planlegges det videoinspeksjon av pipeløp. Styret planlegger da samtidig å kontrollere tilstanden på andre bygningsmessige installasjoner så som overlys, beslag rundt piper og luftkanaler, takstein, etc. Om det oppstår akutt behov for reparasjon, vil dette selvsagt bli utført umiddelbart.

Styret tar forslaget med seg i det videre vedlikeholdsarbeidet.

7. Forslag fra Gard Thomassen m.fl. – bygging av balkonger:

Søknad om bygging av balkonger

Hva søknaden gjelder

Seksjonseierne i Schives gate 8 søker herved om bygging av en balkong hver mot gårdsrommet. Totalt 6 balkonger. Vennligst se illustrasjon i vedlagte foto og tegning.

Utbygging forutsetter godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune.

Utførelsen vil være lik eksisterende balkonger i Schives gate 6 og Eckersbergs gate 59, hvilket også er føringene Byantikvaren gav Løkkehusene i sin forhåndsuttalelse om nye balkonger i 2016. Omsøkte balkonger vil ellers følge retningslinjene i Balkongveilederen utgitt av Oslo Kommune og Byantikvaren.

Kostnader til bygging av balkongene, og fremtidig vedlikehold, blir for regning av seksjonseierne i Schives gate 8. Det samme gjelder eventuelle skader på sameiets eiendom som følge av bygging og bruk av balkongene.

Bebyggelsen i Løkkehusene/Langgaardsløkken

I 2016 gav Byantikvaren grønt lys for at det kunne søkes om bygging av balkonger inn mot bakgård i Løkkehusene. I Schives gate 8 ble det gitt adgang til at samtlige seksjoner kan få balkonger.

Flertallet av gårdene tegnet av Kristoffer Lange i området Langgaardsløkken har balkonger. Det er kun noen få gårder som ikke har balkonger og disse er i Løkkehusene. Byantikvaren har tidligere uttalt i balkongsaker fremmet i nabolaget at bygging av nye balkonger ikke bryter med strøkskarakteren i området.

Oslo kommune og Byantikvaren skriver i Balkongveilederen at nye balkonger på eldre bygg gir et positivt bidrag til byens liv, og det forsterker tidsmessig bokvalitet ved at beboere kan sikres private utearealer.

Den pågående Covid-19 pandemien med oppfordring om sosial distansering gjør at balkonger styrker kommunens og Byantikvarens poenger ovenfor.

Forholdet til det øvrige av Løkkehusene

Seksjonseierne i Schives 8 mener at etablering av balkonger ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for resten av sameiet. Snarere heller det motsatte.

Balkongene vil være relativt små, noe som vil begrense aktivitetene på balkongene. Balkongene vil heller ikke påvirke bruken av utearealene og lysinnslippet i gårdsrommet. Nye balkonger vil sannsynligvis også gi bedre plass i det populære gårdsrommet på fine sommerdager da pågangen er stor. Belastningen i bakgården antas å bli mindre med nye balkonger, noe som gir mer plass og bedre tilgjengelighet på bord og stoler for de andre.



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

Etablering av balkonger i Løkkehusene Boligsameie har vært drøftet og utredet tidligere uten at man har kommet frem til en omforent løsning for de fem gårdene som har sikret nødvendig flertall.

Argumenter anført mot etablering av balkonger har vært at Byantikvaren ikke vil være positiv til nye balkonger, balkonger vil påvirke lysforholdene i leiligheten under, man ønsker ikke balkong, etc. Vi mener disse argumentene ikke er relevante i denne saken, da alle seksjonseierne i Schives gate 8 ønsker balkonger og det foreligger en forhåndsuttalelse fra Byantikvaren med føringer som ivaretar det arkitektoniske.

Teknisk og estetisk utforming

Balkongenes uttrykk vil være likt de eksisterende balkongene i Løkkehusene, dvs. hvit såle og sort transparent rekkverk i smijern. Dette vil sikre at det arkitektoniske uttrykket bevares og den historiske stilen følges.

Balkongene vil henges på veggen og ha skjult festesystem. Tilsvarende byggeteknikk er godt utprøvd og benyttet på flere andre gårder i Oslo og i nabolaget.

Estetisk mener vi balkongene vil passe godt inn på bygget og omgivelsene.

Arkitekt og renommert balkongentreprenør vil bli engasjert av beboerne i Schives gate 8. Arbeidene vil bli koordinert med styret i Løkkehusene.

Denne forespørselen trenger 2/3 flertall fra sameiet, og vi retter et stort takk til alle sameiere som er positive og aktivt støtter saken.

Vennlig hilsen seksjonseierne i Schives gate 8

Gard Thomassen / Gunn Hildrestrand
Astrid Amble
Finn Rydland / Rozana Olivares
Bjørn Klever
Andreas Garvik / Kjell-Rune Rasmussen
Kjeld Anderssen



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE



1056
1997



BAKFACADE

1 100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

SCHIVES GATE 8, Gnr. 212, Bnr. 239,

FASADE MOT VEST (mot gårdsrom) med nye balkonger.



Kommentar fra styret

Styret har ingen innvendinger til forslaget slik det er fremmet og ber årsmøtet stemme over forslaget.

Samtlige beboere i Schives gate 8 ønsker balkonger. Seksjonseierne i Schives gate 8 vil være ansvarlige for eventuelle skader på fellesanlegget og bygget som følge av bygging av balkonger, samt fremtidig vedlikehold.

Mange beboere i sameiet ønsker balkonger og Byantikvaren har tidligere uttalt seg positiv til bygging av balkonger i Løkkehusene. Styret mener at balkonger i Schives gate 8 har begrenset med negative konsekvenser for de øvrige seksjonseierne i sameiet, og balkonger vil sannsynligvis redusere belastningen på bakgården på fine dager.

8. Forslag fra Kjeld Anderssen – Strømladere på parkeringen i bakgården

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

Forslag til vedtak

Sameiermøtet ber styret i Løkkehusene Boligsameie om å snarlig utrede, beslutte og anskaffe strømladere på alle av sameiets parkeringsplasser i bakgården.

Kommentar fra styret

Styret støtter ikke forslaget slik det er fremsatt.

Styret er positiv til at det tilrettelegges for lading av elbiler på sameiets biloppstillingsplasser og er opptatt av å få til en god og rettferdig løsning. Styret har allerede sett på muligheten for elbillading og har blant annet kartlagt strømkapasiteten i sameiet. Installasjon av ladepunkter for elbiler representerer en betydelig kostnad (ny infrastruktur/dynamiske lading, installasjon, ladebokser og administrasjon) siden strømnettet i sameiet ikke er dimensjonert for at hver enkelt kan etablere sitt eget ladepunkt. Teknologi og kostander er i kontinuerlig utvikling og endring, og det vil være behov for en grundig gjennomgang av teknisk løsning og finansiering før en beslutning tas.

Styret ber de som disponerer biloppstillingsplass og har behov av ladepunkt om å ta kontakt med styret.

Før øvrig vises det til avsnittet om styrets arbeid i denne årsrapporten og årsrapporten for 2019.



9-12 Endring av regler for biloppstillingsplass og økning av leibeløp

Til styret i Løkkehusene boligsameie.

Følgende sak ønskes behandlet på ordinært årsmøte 10. mai 2021:

Sameiet har 18 parkeringsplasser for biler i gårdsrommet. Plassene tildeles etter ansiennitet. Det står for tiden 14 sameiere på venteliste for å bli tildelt parkeringsplass. I oktober d.å. har den som står som nr. 1 på ventelisten ventet i 10 år. Det er lite sirkulasjon på plassene. Samtidig blir det stadig mer konkurranse om parkeringsplassene i gaten etter at Oslo kommune har fjernet mange parkeringsplasser på Frogner. Likeledes har prisen for beboerparkering på Frogner økt betraktelig i 2021. Årsprisene har utviklet seg slik (med forbehold om at prisjusteringene i Løkkehusene er oppført på riktig år, her har jeg ikke fått nøyaktig informasjon):

	Løkkehusene	Beboerparkering
2017	4.200	3.000
2018	4.800	3.000
2019	4.800	3.000
2020	5.400	3.600
2021	5.400	5.400

Pr 2021 har det for første gang blitt samme pris for parkering på sameiets grunn som i gaten. Tidligere har prisen på sameiets grunn alltid vært høyere enn i gaten. Det er rimelig at eksklusiv parkering på sameiets grunn prises høyere enn gateparkering. Dette både fordi en egen parkeringsplass er mer verdt enn en plass i gaten (det ligger for tiden to utendørs bakgårdsparkeringsplasser til leie på Finn.no, i andre sameier på Frogner, til henholdsvis kr 2.500 og kr 1.875 pr mnd) og fordi en mer riktig prisfastsetting kan føre til større sirkulasjon på plassene. Leie for p-plass i gårdsrommet til Løkkehusene foreslås etter det øket til kr 600 pr måned. Dette vil fremdeles være en rimelig leie for en eksklusiv plass.

Det er ellers flere i sameiet som har fått tildelt p-plass, men som av ulike årsaker i liten grad benytter seg av plassen sin gjennom hele året. Det er uheldig at attraktive plasser står tomme samtidig som 14 sameiere står på venteliste til parkeringsplass. Plasser som er opparbeidet på sameiets grunn forutsettes å være etablert til benyttelse for beboere med normalt bilhold. For å unngå at plasser i stor grad står ubenyttet foreslås følgende nytt pkt 6 i § 6 i vedtektene:

6. P-plass tapes hvis den ikke er i normalt aktiv bruk gjennom hele året.

Tidligere pkt. 6-11 blir da nye pkt. 7-12.



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

I gjeldende bestemmelser står det ikke at en som får tildelt plass må ha bil, dette er nok bare underforstått. For ordens skyld foreslås det er tillegg "og som eier, leaser eller har firmabil" på slutten av pkt 3, slik at denne bestemmelsen blir lydende: P-plass kan bare tildeles beboer som eier og har sameiet som sin hovedbostedsadresse i henhold til folkeregisteret og som eier, leaser eller har firmabil.

Det bes om at det stemmes over følgende vedtak, hvert punkt for seg:

1. Leie for p-plass i gårdsrommet til Løkkehusene boligsameie økes til kr 600 pr måned.
2. Pkt 3 i § 6 i vedtektene skal lyde: P-plass kan bare tildeles beboer som eier og har sameiet som sin hovedbostedsadresse i henhold til folkeregisteret og som eier, leaser eller har firmabil.
3. Nytt pkt 6 i § 6 i vedtektene: P-plass tapes hvis den ikke er i normalt aktiv bruk gjennom hele året
4. Tidligere pkt 6-11 i § 6 i vedtektene blir nye pkt. 7-12.

Med vennlig hilsen

Vibeke Five
Eckersbergs gate 63 A
Mobil: 97122133
E-post: vibekefive@outlook.com

Kommentar fra styret

Styret støtter ikke forslaget med unntak av pkt. 2 ovenfor med følgende presisering. P-plass kan bare tildeles beboer som eier og har sameiet som sin hovedbostedsadresse i henhold til folkeregisteret og hvor **noen i husholdningen disponerer bil** eller har bil i bestilling.

Pkt. 1: Leibeløpet er på linje med, og litt over, hva andre sameier i området med biloppstillingsplasser tar i leie. Biloppstillingsplassene er et gode som gjør leilighetene og sameiet mer attraktive, og hvor leieinntektene først og fremst skal bidra til dekning av kostnader. Styret mener at Byrådets omdiskuterte prisingsstrategi på beboerparkering ikke skal være retningsgivende for sameiets fastsetting av leibeløp.

Pkt. 3.: Det blir vanskelig å håndheve da definisjon av hva som er **normal aktiv bruk**, blir en subjektiv vurdering.

Styret oppfordrer seksjonseiere med biloppstillingsplass som ikke bruker plassen for en kortere periode om å la neste på ventelisten disponere plassen i denne perioden. Ventelisten ligger på Vibbo.



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

13. VALG AV TILLITSVALGTE

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

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Kjell-Rune Rasmussen Schives gate 8

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Gunnar Arneson	Eckersbergs gate 61
Amund Lybeck	Eckersbergs gate 59A
Anette Vesseler	Schives gate 6A
Joakim Hoen	Eckersbergs gate 63A

14. VALG AV VALGKOMITE

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Peter Mellbye	Eckersbergs gate 61
Tarjei Sandnes	Schives gate 6A

I valgkomiteen for Løkkehusene Boligsameie

Peter Mellbye
Tarjei Sandnes



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vaktmestertjeneste og snørydding

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Vaktmester Szymon ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikehold i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelsen. Vaktmester har fri bolig og strøm mot vaktmestertjenesten. Szymon har sagt opp sin stilling som vaktmester fra 31. mars og flytter tilbake med familien til Polen. Ny vaktmester er ansatt fra 1. april. Den nye vaktmesteren heter Mariusz Gorzynski.

Kontaktinformasjon til vaktmester står på Vibbo og på tavlene i oppgangene. Styret setter pris på om beboerne kontakter vaktmesteren direkte om mindre ting i fellesområdene som behøver å utbedres (bytte lyspærer, batterier i røykvarslere, etc.) slik at beskjedene kommer raskt frem.

Snørydding

Gårdreform forestår snørydding og strøing av bakgård mens vaktmesteren skal holde trapper ryddet for snø. Det er i vintersesongen satt ut spann med strøsand som kan benyttes på trapper og inngangspartier ved behov.

Styret oppfordrer dem som har leilighet 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 styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90091352. Forsikringen dekker skader på bygningene, fellesareal og i skade i seksjonene dersom denne ikke dekkes av innboforsikringen.

Oppstår det skade i en seksjon, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

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

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

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, samt å 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 vilkårene også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Brannsikring

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.

Brannsikkerheten i fellesarealene ble i 2010 forbedret ved å montere røykvarslere og brannslukningsapparater. Det ble montert 20 brannslukkere og rundt 25 røykvarslere. Det er montert en slukker på topp og bunn av hver baktrappoppgang, samt brannvarslere på strategiske plasser. I 2013 ble det montert ytterligere røykvarslere i fellesarealene i kjeller og på loft. Underveis har defekte røykvarslere blitt skiftet ut.

Brannvarslerne snakker med hverandre og alle vil utløses i samme bygg om én av dem blir utløst.

Det er mulig å knytte brannvarslere i leilighetene på dette systemet. Det er plass til 24 varslere i ett system, varslerne heter "Houseguard" og kan kjøpes på Jernia. Ta kontakt med vaktmester om du vil koble deg på systemet. Styret ber da om at du setter varslerne dine i leiligheten, slik at de ikke utløses ved feiltakelse (typisk, kjøkken, bad eller rett ved peisen).



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

Brann og Redningsetaten (BRE) foretok en inspeksjon av brannsikkerheten i sameiet vinteren 2013. Stort sett er brannsikkerheten i sameiet tilfredsstillende ivaretatt. Styret gjentar bemerkningene og anbefalingene til BRE:

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

I en nødssituasjon med røykutvikling skal disse være lett fremkommelig. 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.

- BRE oppfordret alle som ikke har byttet til brannsikker dør i kjøkkentrapp om å gjøre dette. Fra høsten 2020 har samtlige seksjoner brannsikre kjøkkentrappdører.
- 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.

Radonmåling, ny strålevernforskrift

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

Dette er utleiers ansvar.

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

For mer informasjon: www.nrpa.no/radon

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



Kabel-TV

Telia (tidligere Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller via deres hjemmeside www.get.no.

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

ENØK-støtte

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

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

Håndverkeravtaler

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

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

Styret skal også varsles snarest ved vannlekkasjer.

Navneskilt til postkasse, oppgang, dører og ringeklokker kan man få kjøpt hos Norsk Skiltgravering i Hegdehaugsveien 1. Skilt til postkasser kan også bestilles hos postkasseleverandøren, Stansefabrikken Produkt AS v/Trond Eriksen tlf. 48 14 91 56. Lapper/klistermerker med navn på ringeklokker, postkasse og dører aksepters ikke.

Maler til Norsk Skiltgravering

Postkasse: 65 x 50 mm. Sort tekst på hvit bakgrunn, blokkbokstaver.

Ringeklokke: 70 x 20 mm. Hvit tekst på sort bakgrunn, store og små bokstaver

Dør: 180 x 65mm. Messing med sort tekst, Blokkbokstaver, 4 hull med skruer

(Dørskilt kan også monteres på vegg om man ikke ønsker hull i dør)

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Norges Energi med topp – 5 garanti.

Seksjonseiere kan knytte seg til denne avtalen ved å kontakte Norges Energi.

Energimerking

Ved salg eller utleie av bolig skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Oppdatert vedlikeholdsplan 2021

Vedlikeholdsplanen oppdateres årlig av styret. Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold av bygningsmassen og utearealene i Løkkehusene, herunder brannsikkerhet. Hvert år gjennomføres det en befaring av gårdene innvendig og utvendig sammen med rådgivende ingeniører som bistår styret. Basert på funn og observasjoner blir behov for ulike tiltak og utbedringer vurdert, samt tidspunkt for utbedringer. Tiltak som ikke krever umiddelbar utbedring, blir holdt under observasjon.

Styret anbefaler at sameiets vedlikehold utføres slik at økonomien og den bygningsmessige levetiden optimaliseres, samt at 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 opp med noen justeringer. Styret vurderer det slik at Løkkehusene Boligsameie er godt vedlikeholdt, og at både styret og årsmøtet har god innsikt i hvilke større vedlikeholdsarbeider det vil være behov for i årene framover. Det største usikkerhetsmomentet er det eksakte tidspunktet for disse arbeidene, men med god oppfølging anser styret at det vil være god tid til å planlegge for tiltakene.

De største vedlikeholdstiltakene i 2020 var utskifting av dører i fellesarealer på loft og i kjeller samt nytt porttelefonanlegg i fellesareal og i leiligheten. Trær på sameiets fellesområder ble beskåret i løpet av perioden. I tillegg har det være utført mindre løpende vedlikehold og utbedringer.



Oppsummering av sameiets langsiktige vedlikeholdsplan*

Tidsrom	Tiltak	Kostnadsestimat
2021	Ingen større arbeider planlagt	
	Reparasjon av mindre skader på fasaden	50 000
	Nye låsbare porter gårdsrom	50 000
	Diverse forefallende arbeider	100 000
2022	Maling av kjøkkentrapper	1 400 000
2023	Videokontroll av pipeløp,	75 000
	Kontroll av overlys, tak, beslag for piper og luftkanaler	15 000
2030**	Rehabilitering gjenværende fasader	4 000 000
Totalt		6 791 000
**	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.

Vinteren 2021 gjennomgikk styret sammen med byggeteknisk ekspertise på nytt 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



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

AS også bragt inn og koordinert annen byggeteknisk kompetanse når det har vært nødvendig.

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

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

Kommentarer:

Brannsikkerhet: Styret arbeider kontinuerlig med brannsikkerhet og har iverksatt ulike tiltak for å forbedre sikkerheten i Løkkehusene. I 2010 ble det blant annet montert røykvarslere i alle oppganger og i fellesarealer, samt brannslukningsapparater i alle bi-trappeløp. Årsmøtet i 2019 vedtok å skifte dørene i fellesarealene på loft og i kjeller med nye dører etter dagens krav. Samtidig vedtok årsmøtet at de som ikke allerede hadde brannsikre kjøkkentrappdører om å skifte disse. Etter en anbudsrunde inngikk styret kontrakt med en Vindus Entreprenør enAS som skiftet dørene høsten 2020.

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).

Styret har jobbet med å oppdatere brannrutinene under 2020/21.

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. Det antas at det vil ikke være rehabiliteringsbehov av tak i anskuelig fremtid.

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

Piper og montering av pipehatter: Sameiets piper antas å være i tilfredsstillende stand, men må overvåkes pga. alder. Som et ledd i vurderingen av forlengelse av pipenes levetid ble det innhentet tilbud på montering av pipehatter høsten 2011. Styret mottok råd om at montering av pipehatter ikke nødvendigvis forlenger pipenes levetid, og tiltaket ble ikke forfulgt. Trekken i pipene er tilfredsstillende. Videre ble pipene inspisert av Brann- og



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

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

Fasader: Fasadene er i generell god stand. Fasadene ble inspisert mars 2021 og anses fortsatt å være i god stand. Det antas at det ikke vil være behov for større tiltak i løpet av de neste 5 årene. Mindre skader utbedres forløpende. I 2007 ble mer enn halvparten av fasadene rehabilitert (all puss ble hugget ned, og fasadene ble pusset og malt på nytt). Opprinnelig var planen å rehabilitere gjenværende fasader i 2016, men det er utsatt inntil videre med noen få unntak. I 2017 ble én fasade totalrehabilitert, mens en annen ble pussreparert og malt. Samtlige fasader ble kontrollert med lift i 2017 i forbindelse med maling av alle vinduer og dører utvendig. Rehabilitering av fasader vil være en stor kostnad for sameiet, og innbetaling av egenandel fra beboerne må påregnes.

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

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

Drenering rundt gårdene: Dreneringen rundt Løkkehusene ansees som ikke optimale, men tilfredsstillende. De fleste av husene i Løkkehusene står på tømmerflåter på leire, og graving for å bedre dreneringen anbefales ikke av rådgivende ingeniører. Graving kan forårsake at flåtenes stabilitet påvirkes, og setningsskader kan oppstå. I forbindelse med rehabilitering av bakgården i 2009 ble det laget ny drenering og satt inn nye sluk/kummer, samt at det ble asfaltert en kil-kant mot husene slik at regnvann kan renne vekk fra husene og ut mot sluk.

Overlys hovedtrappeløp: Styret hadde i 2011 blikkenslager til å inspisere overlysene. Disse har luftespalter hvor vann kan komme inn når det regner hardt. Regnet slår da opp i luftespalten. Blikkenslageren anbefalte å beholde luftingen og ikke tette disse spaltene. Styret foreslår derfor ikke å bytte ut overlysene, noe det har vært fremmet forslag fra beboere om noen ganger. Overlysene planlegges kontrollert på nytt i 2023.



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

Elektrisk anlegg: Sameiets felles elektriske anlegg er i tilfredsstillende stand. Styret har over flere år engasjert EDA Elektrodata til å utføre ulike arbeider, herunder en gjennomgang av elektriske tavler og inntakskabler. Styret vurderer at sameiet ikke har behov for rehabilitering av felles elektrisk anlegg. Styret har også innhentet vurdering om anleggets kapasitet med tanke på anleggelse av ladestasjoner for elbiler. Løkkehusenes inntakskabler har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne bygg, men det er mulig å etablere ladestasjoner ved å installere adekvat infrastruktur. Investeringen vil sannsynligvis bli relativt høy per ladestasjon.

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

Uteområder: Bakgården ble rehabilitert i 2009 med nytt dreneringssystem, kantsteiner, asfalt, etc. Videre ble en del busker og trær byttet ut med nye i 2014. Alle trær og hekker i forhager ble byttet ut samtidig. Fortløpende vedlikehold av hekker utføres av vaktmesteren, mens styret jevnlig har engasjert arborister til beskjæring og kontroll av sameiets trær. Det har også vært utarbeidet tilstandsrapport for samtlige trær i sameiet. Lekeapparater blir også regelmessig inspisert. Trærne på sameiets fellesområder ble beskåret i perioden 2020/21. Etter samtaler med arborist planlegges det å erstatte et eldre bjørketre med et nytt tre i en av forhagene i 2021.

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

- 2020 Nye dører til fellesarealer på loft og i kjeller
Nytt porttelefonanlegg i fellesarealer og kjellere
Beskjæring av samtlige trær i forhager og noen i bakhagen
- 2019 Diverse vedlikeholdsarbeider av trapper
- Reparasjon og ombygging av lyktestolper i bakgården til LED lys
Utredning av muligheten for elbil-ladere i sameiet
Tetting hull i kjeller Schives gate 8 og Eckersbergs gate 63 for å stoppe rotter
- 2018 Oppgradering av elektrisk anlegg i vaktmesterleilighet
Montering av elektriske ovner i vaskerom
- 2017 Maling av vinduer og inngangsdører kjøkkeninngang
Rehabilitering av fasade mot vest Schives gate 6
Reparasjon og maling av fasade mot vest Schives gate 6
- 2016 Rehabilitering av murer mellom byggene
Reparasjon av tak Eckersbergs gate 59
Vedlikehold av balkonger i Schives gate 8 og Eckersbergs gate 59
- 2015 Utbedring av trapper og sokler
Service på porttelefoner
Utbedring av baldakin Eckersbergs gate 61
Hovedinngangsdører er slipt og oljet
Reparasjon av sprekk i pipe i Eckersbergs gate 59
Nye smijernsporter nord for Eckersbergs gate 63
- 2014 Oppgradering av felles- /uteområdene – Nye trær og hekker i forhager, ny beplantning av deler av bakhage, komplementering av hagemøbler
- 2013 Oppussing av hovedtrappeopp ganger
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



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

- 2011 Utredding 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 renoveret)
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



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

Branninstruks Løkkehusene

Ved brann: TLF 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 branttilløp forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr**

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

Gjør deg kjent med:

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



LØKKEHUSENE BOLIGSAMEIE

LØKKEHUSENE VENTELISTE BILOPPSTILLINGSPLASS APRIL 2021

- 1 Vibeke Roggen, søkte 12.10.11, iht mail til styreleder
- 2 Arne Røksund, søkte 02.05.12, iht mail til styreleder
- 3 Lasse Ljøgodt, søkte 09.09.13, iht mail til styreleder
- 4 Haakon Forren, søkte 28.01.14, ihht mail til styreleder
- 5 Helene Uri, søkte 03.03.2014, ihht mail til styreleder
- 6 Stein Kristensen, søkte 07.04.14, iht mail til styreleder
- 7 Joakim Hoen, søkte 11.04.14, iht iht mail til styreleder
- 8 Nina Bjerkedal søkte 17.12.15 iht mail til styreleder
- 9 Finn Rydland søkte 28.02.16 iht mail til styreleder
- 10 Jonathan Uggedal, søkt 26.06.16, iht mail til Obos
- 11 Vibeke Five, søkt 21.11.16, iht mail til styreleder
- 12 Camilla Stenumgård, søkt 27.02.18 iht mail til styreleder
- 13 Trygve Andvord, søkte 03.03.20 iht mail til styreleder
- 14 Maria Jacquet, søkte 02.03.21 iht. mail til styreleder