Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	981 441 451
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	LØVLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023

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:	Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.05.2025

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 100 657	2 079 150
Sum inntekter		**2 100 657**	**2 079 150**
Kostnader			
Lønnskostnad		245 694	194 238
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 081	109 081
Annen driftskostnad		1 983 255	1 083 581
Sum kostnader		**2 338 030**	**1 386 900**
Driftsresultat		**-237 373**	**692 249**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 027	35 475
Sum finansinntekter		**44 027**	**35 475**
Annen finanskostnad		48 143	36 712
Sum finanskostnader		**48 143**	**36 712**
Netto finans		**-4 116**	**-1 237**
Resultat før skattekostnad		**-241 489**	**691 012**
Årsresultat		**-241 489**	**691 012**
Totalresultat		**-241 489**	**691 012**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-241 489	691 012
Sum overføringer og disponeringer		**-241 489**	**691 012**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		436 325	545 406
Sum varige driftsmidler		**436 325**	**545 406**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**436 325**	**545 406**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		13 325	6 524
Andre fordringer		21 120	18 697
Sum fordringer		**34 445**	**25 221**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		881 305	1 067 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**881 305**	**1 067 476**
Sum omløpsmidler		**915 749**	**1 092 697**
SUM EIENDELER		**1 352 074**	**1 638 103**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		562 354	803 844
Sum opptjent egenkapital		**562 354**	**803 844**
Sum egenkapital		**562 354**	**803 844**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		655 023	737 842
Sum annen langsiktig gjeld		**655 023**	**737 842**
Sum langsiktig gjeld		**655 023**	**737 842**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 390	240
Leverandørgjeld		87 002	55 334
Skyldige offentlige avgifter		23 755	24 249
Annen kortsiktig gjeld		19 549	16 595
Sum kortsiktig gjeld		**134 697**	**96 417**
Sum gjeld		**789 720**	**834 259**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 352 074**	**1 638 103**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2024 389050

Enheten

Organisasjonsnummer:	981 441 451
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	LØVLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023

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:	Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.05.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 100 657	2 079 150
Sum inntekter		**2 100 657**	**2 079 150**
Kostnader			
Lønnskostnad		245 694	194 238
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 081	109 081
Annen driftskostnad		1 983 255	1 083 581
Sum kostnader		**2 338 030**	**1 386 900**
Driftsresultat		**-237 373**	**692 249**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 027	35 475
Sum finansinntekter		**44 027**	**35 475**
Annen finanskostnad		48 143	36 712
Sum finanskostnader		**48 143**	**36 712**
Netto finans		**-4 116**	**-1 237**
Resultat før skattekostnad		**-241 489**	**691 012**
Årsresultat		**-241 489**	**691 012**
Totalresultat		**-241 489**	**691 012**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-241 489	691 012
Sum overføringer og disponeringer		**-241 489**	**691 012**

Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		436 325	545 406
Sum varige driftsmidler		**436 325**	**545 406**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**436 325**	**545 406**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		13 325	6 524
Andre fordringer		21 120	18 697
Sum fordringer		**34 445**	**25 221**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		881 305	1 067 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**881 305**	**1 067 476**
Sum omløpsmidler		**915 749**	**1 092 697**
SUM EIENDELER		**1 352 074**	**1 638 103**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**

Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	562 354	803 844
Sum opptjent egenkapital	**562 354**	**803 844**
Sum egenkapital	**562 354**	**803 844**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	655 023	737 842
Sum annen langsiktig gjeld	**655 023**	**737 842**
Sum langsiktig gjeld	**655 023**	**737 842**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 390	240
Leverandørgjeld	87 002	55 334
Skyldige offentlige avgifter	23 755	24 249
Annen kortsiktig gjeld	19 549	16 595
Sum kortsiktig gjeld	**134 697**	**96 417**
Sum gjeld	**789 720**	**834 259**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 352 074**	**1 638 103**

Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7547
Løvlia Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Løvlia Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
23. april 2024 kl. 18:00, Smestad Skole Grendehus - Smestadbråtan 1, 2008 FJERDINGBY.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av nye garasjer
8. Finansiering av nye garasjer
9. Valg av leverandør av garasjer
10. Administrasjonsavtale med IN-ORDNING
11. Nytt punkt i vedtektene - Administrasjonsavtale
12. Plassering av nye garasjer
13. Forslag om reseksjonering
14. Fordeling av sameiets biloppstillingsplasser
15. Prioriteringen av bruken av fellesarealer i sameiet.
16. Forslag til nye vedtekter
17. Endring i vedtektene: Styresammensetning
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Løvlia Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges på møte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7547 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000

Sak 7

Etablering av nye garasjer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har etter ønske fra tidligere årsmøte fått utredet tilstanden på carportene i sameiet. Rapport ble utarbeidet og distribuert alle i sameiet i desember 2023. Det viste seg at tilstanden generelt var dårlig og at alle er dårlig fundamentert. Carporter for fire seksjoner er allerede revet og carporter for ytterligere 23 seksjoner står for tur fremover og må rives.

Dette har medført at styret uansett nå må iverksette tiltak for å reetablere de som allerede er revet (og skal rives fremover). Det vil si at styret må etablere nye carporter til de som har fått og vil få revet sine carporter. I beboermøte avholdt i januar var dette tema og styret opplevde at det var et stort engasjement for å lag en helhetlig plan for riving og etablering av nye garasjer for hele sameiet (bortsett fra 3 som allerede har bygget nye garasjer selv).

I møtet med Igland og senere samtaler ble det indikert en pris på inntil ca kr 250.000 pr garasje med alt og det betyr en kostnadsramme på inntil kr 12 millioner. De tilbudene sameiet nå har fått indikerer en noe lavere pris på ca kr 200.000 +/- pr garasje og en liten reserve for tillegg og endringer (totalt ca kr 10 millioner).

Budsjett for garasjeprosjekt:
Laveste tilbud: 9 044 976
Prosjektarbeid/oppfølging: 300 000
Reserve for tillegg/endringer 7 %: 633 148
Totalt: 9 978 124

Foreløpig tidsramme om årsmøtet vedtar forslaget og alle tilhørende beslutninger blir godkjent er kontraktsskriving og kommunale godkjenninger før sommeren og riving og oppføring i løpet av andre halvår 2024.Men det er om alle beslutninger går på skinner. Forsinkelser må påregnes.

Blir forslaget nedstemt må styret uansett bestille oppføring av nye carporter som tidligere for de fire som allerede har fått revet sin carport. Det vil da mest sannsynlig bli vanskelig å gjennomføre det opprinnelige forslaget for de øvrige carportene som senere må rives. Styret håper derfor så mange som mulig vil støtte forslaget om riving og reetablering av dagens carporter.

Forslag til vedtak
Styret foreslå for årsmøtet at det besluttes at alle gjenværende carporter i sameiet rives og at det etableres 48 nye garasjer i rekker. Gjennomføring vil skje så snart praktisk mulig.

Vedlegg
2. 07.12.23 Brev stilstand carport Løvlia boligsameie.pdf

Sak 8

Finansiering av nye garasjer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom *Sak 7: Etablering av nye garasjer* blir vedtatt må sameiet finansiere tiltaket. Styret har innhentet foreløbige tilbud fra leverandører til sameiet. Det anslås en snittpris på kr 200.000 +/- pr garasje, totalt MNOK 9,6 for hele sameiet. I tillegg må det beregnes en reserve. Styret har allerede fått lånetilsagn men det er årsmøtet som må beslutte å ta opp lån.

Det har allerede blitt revet to carporter i rekke (for fire seksjonseiere). I tillegg er det planlagt at mange flere må rives som også betyr et større finansieringsbehov også i 2025. Alle disse må reetableres så uansett har sameiet et finansieringsbehov. Under har vi derfor satt opp to alternative finansieringsløsninger for det tilfellet at årsmøtet ikke beslutter å rive alle garasjene.

Hvis Sak 7: Etablering av nye garasjer blir nedstemt så gjelder følgende:

Styret gis fullmakt til å ta opp et annuitetslån på vegne av sameiet på inntil MNOK 2,0 og med løpetid inntil 30 år. Beløpet skal gå til riving av to doble carporter, etablering av ny betongsåle og oppføring av 4 nye carporter i sameiet. Fellesutgiftene økes samtidig med kr 200,- pr mnd for de 48 seksjonene som nevnt over.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å ta opp et annuitetslån på vegne av sameiet på inntil MNOK 10 og med løpetid inntil 30 år. Beløpet skal gå til riving av eksisterende carporter, etablering av ny betongsåle og oppføring av 48 nye garasjer i sameiet. Fellesutgiftene økes samtidig med kr 350,- pr mnd for de 48 seksjonene fra 1.7.2024.

Sak 9

Valg av leverandør av garasjer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I beboermøte i januar 2024 var Igland garasjene representert og presenterte fordelene med å rive og etablere nye garasjer samlet. Videre ble det også fremhevet at investering i ny garasje vil skape merverdi for eiendommen utover kostprisen.

Styret har på bakgrunn av behovet for å rive og reetablere nye garasjer i et omfang på inntil 48 nye garasjer invitert tre leverandører av rekkegarasjer til å komme med tilbud.

Vedlagt ligger forslag til plassering av garasjene, samt beskrivelse av utførelse fra de tre leverandørene. Vi har tatt utgangspunkt i kravspesifikasjonen til Karlshus-garasjene og latt de øvrige regne på leveranser tilsvarende denne. Vi har da fått opp følgende tilbud og priser fra de tre leverandørene.

Leverandør

Igland-garasjene kr 9.044.976,- (kr 188.437 pr garasje)

Karlshus-garasjene kr 9.893.812,- (kr 206.121 pr garasje)

A-garasje kr x.xxx.xxx,- (befart men ikke levert tilbud)

I tillegg må det påregnes kostnader til forberedelser av saken og oppfølging ved gjennomføring samt en liten reserve for endringer/tillegg på 7% som samlet gir en pris på inntil MNOK 10.000.000,-.

Vi gjør oppmerksom på at styret denne gangen ikke har benyttet oss av ekstern bistand for å vurdere og sammenstille tilbudene. Det kan være noe forskjeller i tilbudene vi har mottatt, men ikke av vesentlig karakter.

Vi opplever begge de to leverandørene som har levert tilbud til å være store, seriøse og økonomisk solide selskaper. Styret ber om fullmakt til å kunne sluttforhandle en avtale med den av de to som anses som best på en samlet vurdering av gjennomføringsevne, kvalitet, pris og kapasitet.

Styret ber om at årsmøtet gir styret fullmakt til å sluttforhandle med en av de to nevnte leverandører. Og at styret får handlingsrom til å velge, ikke bare basert på pris, men totalvurdering av leverandør og tilbud. Vi har også satt opp et alternativt forslag B nedenfor også.

Styret vil mest sannsynlig gå for det rimeligste tilbudet, men ønsker frihetsgraden til også å kunne velge det andre tilbudet dersom det gjennom sluttforhandlinger viser seg at tilbudet totalt sett blir bedre enn det som nå er det rimeligste.

Forslag til vedtak

Årsmøtet beslutter å gi styret fullmakt til å sluttforhandle og inngå avtale med enten Igland-garasjene eller Karlshusgarasjene basert på pris og totalvurdering av de fremlagte tilbudene og sluttforhandlinger.

Vedlegg

3. Karslhus garasjene tilbud.pdf

4. Tilbud Igland.pdf

Sak 10

Administrasjonsavtale med IN-ORDNING

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet må ta opp lån for å finansiere nye garasjer i sameiet. I punkt 2 over tas det stilling til om lån skal tas opp eller ikke. Om det vedtas å ta opp lån må sameiet ta stilling til om det skal være mulig å etablere en nedbetalingsordning (IN-ordning) for de seksjoner som ønsker å finansiere tiltaket privat (enten med egenkapital eller lån privat).

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning ASom administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning ASfår fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig.Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

· Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.

· Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres

· Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale

· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen

· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale

· Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet

· Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 000,- inkl mva og maksimum kr 18 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på

kr 1 950,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at vi takker nei til denne ordningen da den blir veldig dyr for sameiet om ikke svært mange velger å benytte seg av den.

Forslag til vedtak
Sameiet etablerer in-ordning slik at de seksjonseierne som selv ønsker det kan individuelt nedbetale sin andel av sameiets lån knyttet til garasjesaken

Sak 11
Nytt punkt i vedtektene - Administrasjonsavtale

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hvis **sak 10: Administrasjonsavtale med IN-ordning** *blir nedstemt så faller denne saken.*

Inngåelse av administrasjonsavtale for IN-Ordning krever samtidig vedtektsendring.

Det må vedtas at følgende setning tas inn i vedtektene:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtektene godkjennes.

Sak 12

Plassering av nye garasjer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har sendt ut et forslag til plassering av nye garasjer. Vi har mottatt kommentarer til plassering av selve bygningskroppene, til intern plassering i hver garasjerekke og andre spørsmål. Vi opplever stort engasjement rundt dette, både blant tilhengere, men også blant kritikere. Vi har også fått varsel fra flere seksjonseiere som vil søke juridisk bistand ved gjennomføring av styrets plan for å hindre den.

Styrets oppgave er å la årsmøtet ta stilling til hvordan denne saken skal håndteres. På bakgrunn av dette ber styret om årsmøtets beslutning om videre behandling av plasseringen.

Styret har hatt mye korrespondanse i saken både på Vibbo og telefonsamtaler med en rekke seksjonseiere og fått nyttige innspill. Det vi derfor gjør i årsmøtet er å beslutte spilleregler for for hvordan plassering skal oppleves mest mulig rettferdig for flest mulig.

Forslag til vedtak 1

Styrets forslag til plassering av garasjerekker godkjennes i henhold til vedlagte kartskisse. For de garasjerekker hvor styrets forslag ikke aksepteres av den enkelte seksjonseier, avholdes et beboermøte hvor det avholdes bindende loddtrekning om intern plassering i det den enkelte garasje. Dersom det også er ønske om å bytte plass til en annen garasjerekke vil det også utløse bindende loddtrekning også i den garasjerekken. Styret kaller inn til beboermøte for dette snarest mulig etter årsmøtets avholdelse. Plassering som besluttes gjennom loddtrekning vil da bli besluttet som endelig for sameiet og også danne grunnlag for senere reseksjonering og etablering av tilleggsdeler for den enkelte seksjon. Denne fordelingen blir det nærmest umulig å få endret i ettertid.

Forslag til vedtak 2

Det velges en komite bestående av 5 personer som får følgende mandat frem til et nytt ekstraordinært årsmøte; Komiteen skal komme opp med nytt forslag til plassering av garasjerekker og intern plassering i den enkelte garasjerekke. Forslaget må godkjennes av kommunen og så må de inkomne tilbudene fra leverandørene revideres i henhold til ny plan. Komiteen fremmer deretter saken i et nytt ekstraordinært årsmøte som avholdes senest 10 juni 2024

Vedlegg

5. Planskisse nye garasjerekker 2024.pdf

Sak 13

Forslag om reseksjonering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har etter initiativ fra beboermøtet fått advokat til å utarbeide forslag til reseksjonering av sameiet. I dag er alle carportene og garasjene en del av sameiets fellesareal og hvor den enkelte har bruksrett til en plass. I forbindelse med at det forberedes riving og oppføring av nye garasjer er det et ønske om å tydeliggjøre både eierskap og vedlikeholdsplikt. Vi har dessuten allerede tre seksjoner som på eget initativ, risiko og regning både har revet og oppført nye garasjer. Da vil vi samtidig få ryddet opp i eierforholdet rundt disse.

Alle har i dag en eksklusiv bruksrett til garasjen sin som ikke er tydelig formulert i vedtektene. Ved avstemming ønsker vi derfor at årsmøtet tar stilling til om de nye garasjene enten skal behandles som fellesareal med eksklusiv bruksrett eller som tilleggsdel til seksjon

Forslag til nye vedtekter som regulerer forholdet foreslås som følger;

Forslag 1:

Eksklusiv bruksrett til garasje

Alle seksjoner har sammen eller hver for seg eksklusiv bruksrett til én bestemt garasje. Grensene for bruksretten og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlagt planskisse i innkallingen.

Ansvaret for vedlikehold av bruksretten følger av § 5-2, samt av de presiseringer som følger av dette punktet. Dersom seksjonseier ønsker å utføre vedlikehold eller andre tiltak på bruksretten, må søknad inngis til styret for godkjenning.

Bruksrett til garasje følger seksjonen ved salg. Bruksretten til garasje kan ikke selges eller på annen måte overføres til andre.

Forslag 2:

Tilleggsareal i bygning - garasje

Alle seksjoner har sammen eller hver for seg tilleggsareal i bygning. Grensene for tilleggsarealet og hvilke seksjoner denne tilligger følger avfølger av vedlagt planskisse i innkallingen.

Ansvaret for vedlikehold av tilleggsdel følger av § 5-1, samt av de presiseringer som følger av dette punktet.

Garasje følger også seksjonen ved salg. Garasje tillagt som tilleggsareal kan ikke selges eller på annen måte overføres til andre enn eiere av eierseksjon i sameiet. Ved varig bytte av p-plass må dette foretas som reseksjonering.

Kostnadene knyttet til vedlikeholdet skal dekkes av hjemmelshaver til det enkelte tilleggsareal.

Der det er to eller flere sammenhengende garasjer i rekke, plikter hjemmelshaverne i fellesskap å holde tilleggsarealet ved like i samsvar med det ovennevnte. Kostnadene fordeles med en lik del på hver. Der det er tre garasjeplasser i rekke, skal man eksempelvis fordele kostnadene for vedlikeholdet for disse tre garasjeplassene på tre like deler.

Eier av tilleggsdel (garasje) skal senest innen 3 år etter oppføring av garasje, og deretter hvert 2 år kontrollere om det er behov for vedlikehold av garasje/garasjerekke.

For eksisterende garasjer, skal det hvert 2 år kontrolleres om det er behov for vedlikehold av garasjene.

Ved tvil om det er behov for vedlikehold av tilleggsdel (garasje) skal vedlikehold gjennomføres.

Etter 5 år etter oppføring av ny garasje skal garasje/garasjerekke kontrolleres av hjemmelshaver til garasje ved fagkyndig med det formål å avdekke om det er behov for vedlikehold. Hjemmelshaver dekker kostnader for kontroll av garasje og nødvendig utbedring.

Selve reseksjoneringssøknaden til kommunen med angivelse av den enkelte seksjons plassering krever tilslutning fra alle seksjonseiere som omfattes av vedtaket. Det betyr i praksis 100% tilslutning i sameiet.

Forslag til vedtak 1
Eksklusiv bruksrett til garasje

Forslag til vedtak 2
Tilleggsareal i bygning - garasje

Sak 14
Fordeling av sameiets biloppstillingsplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet vårt er heldig. Alle har egen carport. I tillegg har vi over 30 biloppstillingsplasser som benyttes til gjesteparkering og beboerparkering i dag. Det som er lett å glemme er at dette er sameiets fellesarealer og ikke den enkeltes ekstra parkeringsplass.

Styret har over tid registrert at mange har anskaffet seg bil nummer to eller har firmabil i tillegg til egen bil. Det er ulikt behov for parkering på ulike steder i sameiet. Når det nå skal stemmes over riving og oppføring av nye garasjer som blir bredere enn tidligere vil det naturligvis medføre at det blir et færre antall tilgjengelige parkeringsplasser. Men i forhold til andre sameier har vi fortsatt mange tilgjengelige plasser.

Styret ser behov for, og foreslår for årsmøtet at det innføres en ordning hvor man leier ekstra biloppstillingsplass der det er mulighet for det. Dette er sameiets fellesareal og det er da rettferdig at inntektene tilfaller fellesskapet.

I praksis gjennomføres dette ved at man kontakter styret og inngår leiekontrakt for en periode på ett år av gangen. Blir det kø på enkelte plasser blir det loddtrekning. Ved salg av leiligheten og flytting opphører avtalen, og følger ikke leiligheten automatisk videre. Fremleie er heller ikke tillatt. Intensjonen med plassene er at de er for sameiet og våre gjester. Leide plasser vil da heller ikke bli leid ut til de som leier plass for lagring av kjøretøy som eies av noen som ikke bor i sameiet. Og eiere som bruker til eget bruk har fortrinn fremfor de som eier og leier ut leiligheten sin og tilbyr denne til leietakere.

Forslag til vedtak

Sameiets biloppstillingsplasser er fellesareal. Styret gis fullmakt til å fordele disse blant seksjonseierne med tidsbegrensede leiekontrakter. Leien fastsettes årlig av årsmøtet og foreslås fastsatt til kr 250,- pr måned første år.

Sak 15

Prioriteringen av bruken av fellesarealer i sameiet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom det vedtas at det skal bygges nye garasjer vil dette endre antall gjeste-plasser og beboerparkering. Det presiseres igjen at begge disse kategoriene er sameiets fellesarealer.

Vi har fått henvendelser fra flere om hva som skjer med de arealene hvor garasjer rives og det ikke skal oppføres nye garasjer.

Styret ønsker årsmøtets beslutning om prioriteringen av bruken av fellesarealer i sameiet.

Forslag til vedtak 1

Styret får fullmakt til å maksimere antall garasjeplasser i sameiet etter etablering av nye garasjerekker.

Forslag til vedtak 2

Styret kaller inn til et beboermøte som får fullmakt til å beslutte antall gjesteplasser og areal som skal benyttes til andre formål

Vedlegg

6. kart skisse.pdf

Sak 16

Forslag til nye vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende vedtekter er på flere punkter utydelige og må tolkes, senest i forbindelse med saken om carporter. Det koster mye penger om styret hver gang det oppstår en situasjon må ha det advokatfirma til å tolke disse. Etter å ha forespurt både OBOS og advokatfirma vil det enkleste være å etablere helt nye vedtekter og heller inkorporere våre særegenheter.

Vi har derfor engasjert OBOS til å utarbeide nye vedtekter basert på de gamle vedtektene vi har hatt tidligere. Det som er spesielt for vårt sameie har vi prøvd i størst mulig utstrekning å beholde som tidligere.

Fordelen med de nye vedtektene er at de harmonerer bedre med eierseksjonslovens system, er mer detaljert og har tydeligere punkter.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedlagte sett til nye vedtekter godkjennes for sameiet.

Forslag til vedtak

Styret vil derfor foreslå at vedlagte sett til nye vedtekter godkjennes for sameiet. De nye vedtektene ivaretar også den reseksjoneringen som er nevnt.

Vedlegg

7. Løvlia Boligsameie vedtekter 2024 endelig versjon_.pdf

Sak 17

Endring i vedtektene: Styresammensetning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det planlegges generasjonsskifte i styret samt at det store garasjeprosjektet er et av flere større oppgaver vi arbeider med. For å få god overlapping for det nye styret neste år foreslås det derfor at vedtektene endres slik at det kan velges totalt 6 styremedlemmer (opp fra 4 i dag).

Bestemmelsen finnes i det nye forslaget til vedtekter § 8 (1). Om de nye vedtektene ikke vedtas foreslås det endring av de gamle vedtektenes § 7 med nytt antall styremedlemmer.

Forslag til vedtak

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

To av medlemmene som er på valg i år, ønsker ikke å sitte i to nye år, men har stilt seg til disposisjon for 1 år.

Valgkomiteen ser det uheldig å bytte ut store deler av styret da det er krevende, og komplekse prosjekter på gang i sameiet.

Valgkomiteen sin innstilling er derfor; Det innstilles at det settes inn nye styremedlemmer og at de eksisterende medlemmene på valg, fortsetter i ett år til. Dette for å hjelpe til med prosjekt samt overlevere kompetanse.

Denne innstillingen krever derfor vedtektsendring grunnet antall styremedlemmer. Se sak 17.

Valgkomiteens innstillig til årsmøtet

Styret

Leder: Erling Moberg Ekebergveien 1a (gjenvalg for 1 år)

Styremedlem: Vegard Gulbrandsen Jakobsbråtan 38 (gjenvalg for 1 år)

Styremedlem: Hege Bjerke Tollefsen Jakobsbråtan 23a (gjenvalg for 1 år)

Styremedlem: Tanja Neefjes Jakobsbråtan 35 (ikke på valg)

Styremedlem: Eirik Neefjes Jakobsbråtan 52b (ny 2 år)

Styremedlem: Mette Eriksen Jakobsbråtan 19a (ny 2 år)

Styremedlem: Robert Carlman Jakobsbråtan 56a (ny 2 år)

Varamedlem: Lina Aak-Trondsen Jakobsbråtan 30 (på valg for 2 år)

Varamedlem: Unni Hjalmarsen Jakobsbråtan 64a (på valg for 1 år)

Valgkomite: Hege Bjerke Tollefsen Jakobsbråtan 23a (på valg for 1 år)

Roller og kandidater

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

- Erling Moberg

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

- Hege Bjerke Tollefsen
- Vegard Gulbrandsen

Valg av 3 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Eirik Neefjes
- Mette Eriksen
- Robert Carlman

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

- Unni Hjalmarsen

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

- Lina Aak-Trondsen

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

- Hege Bjerke Tollefsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Moberg	2023-2024
Styremedlem	Vegard Gulbrandsen	2022-2024
Styremedlem	Tanja Neefjes	2023-2025
Styremedlem	Hege Bjerke Tollefsen	2022-2024
Varamedlem	Lina Aak-Trondsen	2023-2025
Varamedlem	Unni Hjalmarsen	2023-2024

Valgkomiteen

Hege Bjerke Tollefsen	2023-2024

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Løvlia Boligsameie
Sameiet består av 52 seksjoner.
Løvlia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981441451, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
96 12

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

Løvlia Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Nåværende styre ble valgt den 3 mai 2023. Styreleder ble valgt separat og ble innleid for ett år. Styret har arbeidet med løpende drift, gjesteparkering, kontroll av tak, riving av carporter samt håndtering av henvendelser fra beboere. Felles dugnad ble avholdt 12 mai 2023. Juletretenning ble avholdt 24 november 2023.

Det har vært et godt arbeidsmiljø i styret. Det er avholdt i alt åtte styremøter hvor styremedlemmer har møtt. Varamedlem har møtt ved behov. I tillegg ble det avholdt beboermøte den 9 januar 2024 i forbindelse med carport-saken.

Beboernes egen vedlikeholdsplikt
Styret gikk i perioden 2018-2020 runder i sameiet for å følge opp vedlikeholdet bedre. Utviklingen har vært positiv og vi takker sameiere for innsatsen også i 2023. Likevel er vedlikehold en varig oppgave så vi oppfordrer alle til å følge med også videre.

Arbeider på egen bolig
Mange seksjonseiere gjør eget arbeid på boligen, både innvendig og utvendig. Vi gjør oppmerksom på at selv om man har fått styrets godkjenning til å gjennomføre eventuelle tiltak, er man selv fullt og helt ansvarlig dersom gjennomførte tiltak på et senere tidspunkt medfører skader på den opprinnelige bygningsstrukturen. Husk også å varsle naboer dersom du gjør tiltak som medfører støy eller vedrører felles infrastruktur.

Det presiseres at man selv alltid er ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjenninger, avhengig av hvilke tiltak man gjør i forbindelse med moderniseringer, endringer og fornyelse av boligen. Det forutsettes at det brukes godkjente håndverkere til alt arbeid som har med tekniske fag som elektro, vann, avløp, bad, kjøkken, ventilasjon etc.

Vedlikeholdsplan
Årsmøtet besluttet våren 2018 vedlikeholdsplan for perioden 2019-2023. Styret har kommet langt med prioritering av oppgaver og planlegging av finansiering. Planen hadde en kostnadsramme på inntil 18 MNOK i den fem-årsperioden vi nå er i slutten av.

Det mest kostnadskrevende tiltaket som var foreslått i 5-års perioden var utskiftning av tak. Tiltaket er ikke besluttet gjennomført enda da takene fortsatt er tette. I 2023 har vi gjennomført levetidsforlengende tiltak som blant annet etablering av mønebånd og kontroll av alle tak som vi håper forlenger levetiden med minst 5 år. Kostnadene til vedlikehold i 2023 er i hovedsak knyttet til dette tiltaket.

Levetiden er strengt tatt utløpt slik at vi vil om noen år få behov for omlegging av takene. Styret har nå etablert avtale om årlig, visuell kontroll av takene for følge med samt ta løpende småskader som dukker opp.

Å planlegge en takrenovasjon tar tid. Og det kommer opp en rekke problemstillinger man må ta stilling til ved utførelse. Styret setter derfor i gang arbeidet med å planlegge og lage en mulig fremdriftsplan og en finansieringsplan.

Vi har også fått en første prisindikasjon på omlegging på kr 27 mill. Styret vil selvsagt gjennomføre en kravspesifikasjon og anbudsrunde før vi sitter med et forslag til senere årsmøte for beslutning og forhåpentligvis med en pris som er langt lavere enn ovennevnte.

Siden det er så stort sprik mellom vedlikeholdsplan og indikasjon fra Oslo Entreprenør blir det vanskelig å sette et eksakt beløp for takomlegging men det vil ligge i intervallet mellom de to beløpene på kr 8 mill og kr 27 mill.

Det som var planlagt i 2023 var som følger;
-Kontroll garasjer er gjennomført og rapport om dette er distribuert alle i sameiet.

Det er carportsaken som blir den store vedlikeholdsposten som er planlagt i regi av sameiet i 2024. Tilstandsrapporten på carportene krevde umiddelbare tiltak i desember 2023, hvorav fire seksjonseiere allerede har fått sine carporter revet. I tillegg er over halvparten av carportene nå bare midlertidig sikret og må rives relativt raskt. Det som vil komme av store saker fremover er utskiftning av tak på alle boligkroppene. Se egne innmeldte saker fra styret til årsmøtet.

Lademulighet for el-biler i sameiet
Ny eierseksjonslov pålegger sameiet å tilrettelegge for el-billading. Som en del av vedlikeholdsplanen etablerte styret i 2020 infrastruktur for lademulighet til samtlige carporter/garasjer i sameiet og fordelingsskapene er skiftet ut til dagens standard og moderne jordfeilbrytere for å ivareta elsikkerheten i carportene/garasjene.

Det er aktivert betalingstjeneste på ladeanlegget via Charge365 som gir en rettferdig fordeling av ladekostnader, 24/7 support og er enkelt og trygt i bruk.
Laderne har innebygget 4G, og dette er kostnadsfritt så lenge tjenesten til Charge365 er aktiv. Se https://www.charge365.no/start-lading/ for informasjon vedr. betalingstjenesten deres.

Det er kun Zaptec Pro lader som kan benyttes i anleggene. Det tillates ikke bruk av andre ladere.

For de som ønsker å kjøpe lader sender man melding til elbil@ens.no og får bestillingsskjema der. Avtalt pris er p.t. kr 21.750,- inkl.mva og inkluderer montering.

Nettsider
Sameiet har ikke egne nettsider og all kommunikasjon skjer derfor via vibbo.no som er levert fra OBOS.

Tidligere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter/kontroller
2021 Etablerte søppelbrønner
2021 Betongrehabilitering av svalganger og trapper
2021 Asfaltering av parkeringsplasser
2022 Ventilasjonssjekk alle seksjoner
2023 Kontroll av alle tak samt etablering av mønebånd
2023 Tilstandsvurdering av alle carporter
2024 Kontroll av piper (brannvesenet)

Innleid styreledelse
Under følger en oversikt over timeforbruket til innleid styreleder. Alle timer er i henhold til godkjente timelister attestert av styret. Dette gjelder for arbeid utført for perioden januar-desember 2023.

Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver for styreleder							
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Beskrivelse	jan-des	jan-des	jan-des	jan-des	jan-des	jan-des	mai-des
Forberedelser+styre-/sameiemøte	24,5	24,5	25	17	50,5	38	22
Faktura+leverandør+drift	20	29,5	17	41	21	15,5	8
Beboerkontakt	18	9,5	5,5	9	8,5	20	10
Styrekontakt	29	4,5	8	5	16,5	21,5	7,5
Skadesaker/carport	34						
Budsjett	8,5	2,5	5,5	2	1	2,5	1
Totalt	134	70,5	61	74	97,5	97,5	48,5

Det har vært et betydelig arbeid knyttet til carportene i 2023 som medfører det store forbruket av timer, både knyttet til håndtering av informasjon og oppfølging av alle praktiske spørsmål ifm riving samt planlegging beboermøte og oppfølging av takprosjektet.

Plenklipping og snøbrøyting
Sameiet har ingen vaktmester eller vaktmesteravtale. Det er inngått avtale om klipping av plen på fellesområder om sommeren med en sommervikar. Avtale om snøbrøyting er samlet i en avtale.

Styrets håndheving av beboers vedlikeholdsplikt
Den enkelte seksjonseier har et selvstendig ansvar for en rekke av vedlikehold på sin eiendom (rekkehus/leilighet). Les gjennom vedtektene og gjør deg godt kjent med vedlikeholdsplikten. Vi håper dette bidrar til at den enkelte seksjonseier tar godt vare på boligen.

Carport/garasje
Styret har fått en juridisk vurdering som angir at alle carporter/garasjer er fellesareal som man har eksklusiv bruksrett til. Styret fikk i desember 2023 også gjennomført en tilstandskontroll som viste alvorlige feil og mangler. Det ble gjennomført beboermøte i januar 2024 hvor temaet var oppe og gav styret gode innspill til forberedelser til årsmøtet hvor viktige beslutninger må tas.

Som følge av at det mange carporter uansett må rives har styret også tatt initiativ til å få utredet nye eierskapsmodell for carporter. Styret vil foreslå for årsmøtet at det gjennomføres en reseksjonering hvor den enkelte carport blir knyttet til den enkelte seksjon som tilleggsdel.

Styret vil også foreslå for årsmøtet at alle carporter rives og at det tas opp lån som finansierer oppføring av inntil 48 nye garasjer (ikke carporter) i sameiet.

Nye vedtekter
Som følge av at styret bestilte en juridisk vurdering knyttet til carporter/garasjer så vi behov for å oppdatere vedtektene som på en rekke punkter er utydelige. Det blir fremmet forslag til etablering av nye og oppdaterte vedtekter i det ordinære årsmøtet i 2024.

Bruk av gjesteparkeringen
Styret får mange henvendelser og bruker mye tid på gjesteparkeringen. Styret har gjentagne ganger måtte påtale forhold. Styret har etablert tiltak med gjesteparkeringskort for å bedre forholdene. Sameiet har ikke så mange gjesteplasser og vi ønsker at disse faktisk skal være tilgjengelig for de som er gjester hos oss. Det vil derfor bli tatt opp i årsmøtet endringer av dagens praksis.

Forsikringsskader
Det har tidligere vært en del lekkasjer fra varmtvannsbereder. Plutselige lekkasjer dekkes normalt av forsikringen, men man bør sjekke bereder jevnlig. Har seksjonseier bereder fra byggeår (i kjøkkenbenk) så anbefaler styret utskiftning. Installering av elektronisk fuktføler er smart tiltak. Og husk at hver gang sameiet benytter forsikringen så vil premien øke.

Ventilasjon
Det ble gjennomført sjekk av ventilasjon i alle bygg i 2022. Det stod ganske bra til men en del fikk pålegg om utbedringer. Styret følger opp at seksjonseier får kvittert ut disse avvikene. Husk å sette deg inn i hvordan ventilasjonen i din bolig fungerer. Husk at viften på kjøkkenet også trekker ut luft/damp fra badet. Dersom du har byttet ut ventilasjonen er det viktig at den oppfyller de samme funksjonene som tidligere.

Piper
Det har tidligere vært tilløp til pipebrann i seksjoner i sameiet. Skjer det må dere uansett varsle brannvesenet med en gang slik at det kan gjennomføres feiing og kontroll.
I desember 2023 var det tilløp til pipebrann i en seksjon. Forholdet er utbedret og forsikringen dekker skaden (bortsett fra egenandel).

Det ble gjennomført kontroll av mange piper i januar/februar 2024 og hvor den enkelte får beskjed om nødvendige tiltak man eventuelt må gjøre.

Informasjonsplikt ved salg av seksjon
Styret minner om at det er svært viktig at selger følger plikten til å informere potensielle budgivere om feil og mangler man vet om når man selger leiligheten. Spesielt nå i år med carporter som skal rives er det viktig å opplyse om tilstandsrapporten som er distribuert alle.

Beboermøte
Styret gjennomførte et beboermøte i januar 2024 (referert over).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene ble på nivå med budsjett.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til vedlikehold av tak, dreneringssak, avskrivning avfallsanlegg, merutgifter til styreledelse, og advokatbistand carporter.

Finansposter er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte inntekter på bankinnskudd.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 781 052

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Så snart årsmøtet har tatt sin beslutning på investeringer og låneopptak vil nytt budsjett bli distribuert.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 87 000 til normal drift. Denne vil bli betydelig endret dersom årsmøtet godkjenner

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løvlia Boligsameie.

Lån
Løvlia Boligsameie har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØVLIA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØVLIA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: JUWU2-TQF5D-D4JQU-O8E1S-MYQVW-H71BE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JUWU2-TQF5D-D4JQU-O8E1S-MYQVW-H71BE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

LØVLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 441 451, KUNDENR. 7547

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 033 832	2 033 832	2 033 820	2 034 000
Andre inntekter	3	66 825	45 318	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 100 657**	**2 079 150**	**2 033 820**	**2 034 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 994	-39 738	-43 070	-22 155
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger	13	-109 081	-109 081	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 729	-11 596	-9 500	-11 700
Andre honorarer		-137 700	-94 500	-110 000	-94 500
Forretningsførerhonorar		-103 011	-99 035	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-91 656	-11 717	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-953 872	-184 320	-77 000	-87 000
Forsikringer		-304 284	-335 528	-370 000	-334 000
Energi/fyring	9	-130 454	-114 267	-90 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 369	-196 452	-208 000	-252 300
Andre driftskostnader	10	-150 879	-130 667	-102 980	-114 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 338 030**	**-1 386 900**	**-1 190 550**	**-1 409 055**
DRIFTSRESULTAT		**-237 373**	**692 249**	**843 270**	**624 945**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 027	35 475	0	0
Finanskostnader	12	-48 143	-36 712	-19 000	-64 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 116**	**-1 237**	**-19 000**	**-64 000**
ÅRSRESULTAT		**-241 489**	**691 012**	**824 270**	**560 945**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	691 012		
Fra opptjent egenkapital		-241 489	0		

LØVLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 441 451, KUNDENR. 7547

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	436 325	545 406
SUM ANLEGGSMIDLER		**436 325**	**545 406**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 325	6 524
Forskuddsbetalte kostnader		21 120	18 697
Driftskonto OBOS-banken		867 430	1 051 479
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 824	15 947
Sparekonto OBOS-banken		51	50
SUM OMLØPSMIDLER		**915 749**	**1 092 697**
SUM EIENDELER		**1 352 074**	**1 638 103**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		562 354	803 844
SUM EGENKAPITAL		**562 354**	**803 844**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	655 023	737 842
SUM LANGSIKTIG GJELD		**655 023**	**737 842**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 549	16 595
Leverandørgjeld		87 002	55 334
Skyldige offentlige avgifter	15	23 755	24 249
Påløpte renter		4 390	240
SUM KORTSIKTIG GJELD		**134 697**	**96 417**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 352 074**	**1 638 103**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 13.03.2024
Styret i Løvlia Boligsameie

Erling Moberg/s/ Hege Bjerke Tollefsen/s/ Tanja Neefjes/s/

Vegard Gulbrandsen/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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 783 980
Forsikring	230 112
Strøm carport	19 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 033 832**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Charge - El-bil	66 825
SUM ANDRE INNTEKTER	**66 825**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 000
Påløpte feriepenger	-1 632
Arbeidsgiveravgift	-30 362
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 994**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 434, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 729.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-90 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-91 656**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger (takarbeider Kr 625.000)	-647 038
Dreneringsarbeider	-248 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 883
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 250
Kostnader dugnader	-3 550
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-953 872**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-130 454
SUM ENERGI / FYRING	**-130 454**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 885
Container	-28 192
Annet driftsmateriale	-4 411
Snørydding	-93 813
Andre fremmede tjenester	-1 140

Andre kostnader tillitsvalgte	-5 434
Andre kontorkostnader	-1 408
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 003
Velferdskostnader	-8 693
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-150 879**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	37 416
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 330
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	281
SUM FINANSINNTEKTER	**44 027**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-48 143
SUM FINANSKOSTNADER	**-48 143**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2021	763 568	
Avskrevet tidligere	-218 162	
Avskrevet i år	-109 081	
		436 325
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**436 325**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-109 081**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2016	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 762 158	
Nedbetalt i år	82 819	
		-655 023
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-655 023**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 824
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 931
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-23 755**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91819241. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

OSLO ENTREPRENØR BEDRIFT AS

Løvlia boligsameie
V Styreleder Erling Moberg

Dato: 07.12.23

Vår ref: Jon Andreas Knudsen

Oslo Entreprenørbedrift AS (OSEB) utførte høsten 2022 en inspeksjon av takene i Løvlia Boligsameie.
I den forbindelse ble vi oppmerksomme på garasjer/carporter i meget dårlig forfatning. Flere av disse er i den tilstand at det kan være fare for liv og helse. OSEB ble innleid høsten 2023 for å utarbeide en tilstandsrapport på garasjene.

Vi oppsummerer følgende fra vedlagt rapport.
Det første som slår oss når vi går en runde er at carporter/garasjer er i veldig dårlig forfatning. De har lent seg mot siden, i en slik grad at vinduene har sprukket. Om man «rister» litt i stender ved inngangen gynger hele bygget sideveis, uten å påføre nevneverdig kraft. Ved snølast + eventuell vind kan en kritisk situasjon oppstå hvor det er mye vekt på tak og dårlig bæring av konstruksjon som igjen gjør at konstruksjonen gir etter. Med tanke på at styret står ansvarlig for HMS i boligselskapet ville vi anbefalt på det sterkeste å stenge/sikre carportene. Som et absolutt minimum ikke benytte disse gjennom vinteren da dette kan medføre skade på liv og helse.

Garasjer og carporter er ikke oppført etter god byggeskikk, hverken datidens eller dagens standarder er fulgt. Garasjene og carportene er skjeve, og ute av lodd. Dette kommer av dårlig grunnarbeid, rettere sagt manglende grunnarbeid. Det vanlige og nødvendige når man bygger bygninger i et land med fire årstider er å: Grave, pukke opp med stabile, og drenerende masser, isolere, så støpe plant/flatt. Da unngår man at grunnen heves/senkes med årstidene, og byggene står på en stabil såle. Carportene og garasjene i løvlia er satt rett på asfalten. Der asfalten er ca i plan er også carportene ca i lodd, men dette avhenger av telehiv. Vi ser at en del av carportene/garasjene er svært berørte av telehiv, som fører til skjevheter, sprukne vinduer, porter som ikke virker, og generell svikt i konstruksjonen.
På innsiden av carportene finner vi en del svertesopp. Garasjene var stengt, så disse er ikke kontrollert på innsiden. Svertesopp trives i fuktige miljø. Kledningen er ført helt ned til grunnen, og noen steder under asfalten. Kledning skal aldri monteres helt ned mot grunn mtp faren for råte. Se detaljer fra Sintef på hvordan grunnarbeid skal utføres.

Konklusjon
Det må utføres tiltak mtp sikkerhet til beboere og folk som omgås området. En mulighet er å rette opp og forsterke de bygningene som er forskjøvet, slik at veggene står i lodd. Samt å bytte ut nederste kledningsbord med beslag for å unngå råte. Bunnsvillen som er montert rett på asfalten vil fortsatt være utsatt, og bygget vil fortsatt være utsatt for telehiv. Ingen forsterkning på dagens løsninger kan gis med noen form for garanti mot telehiv og ujevnheter/forskyvninger. Det vil med andre ord kunne bli nødvendig å gjøre dette flere ganger. Eneste måten vi kan kunne gi noen form for garanti er ved å utbedre grunnarbeidene, og sette opp nye carporter/garasjer. Da vil det bli støpt ett dekke, så murt en ringmur som man videre bygger carporten på. Da får man konstruksjonen stabil, og opp fra grunnen. Det er vår anbefaling til boligsameiet.

For å være litt mer klar i vår tale vil vi si som følgende:
Garasje/carport nr 1,2,3,9,13 må gjøres tiltak for å sikre kontraksjon for kollaps.
Her vil noen miste sin parkeringsplass slik at vi får brukt den til avstivning.

Garasje/carport nr 14,15 og 16 anbefaler vi bruksforbud fra og med i dag.

Det er vanskelig å melde eksakt hva som vil skje med garasjene gjennom vinteren, da det er mange ytre faktorer som spiller inn. Som for eksempel snø, vind, uhell med brøytebil osv. Se underlag fra Sintef nedover i rapporten.

Oslo Entreprenørbedrift AS
Strømsveien 200, 0668 Oslo
TLF: 22 12 00 52
ORG.NR 913 155 637
EPOST: Post@oseb.no
oseb.no

OSLO ENTREPRENØR BEDRIFT AS

Sintef byggforskserie 511.101
Byggegrunn og terreng

42 Jordtomter

421 *Skrått terreng.* Vær oppmerksom på stabilitet og sig i skråningen, se pkt. 31 og 34. Stor, ensidig oppfylling på nedsiden av huset kan gi skadelige setningsforskjeller hvis det er setningsømfintlig grunn, og spesielt dersom det er ulike dybder til fjell, se fig. 421.

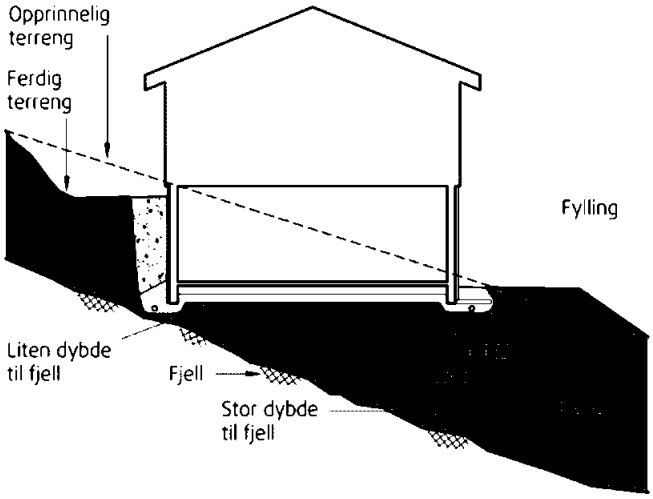


Fig. 421
Fare for setningsskader ved ensidig oppfylling og ulike fjelldybder

Sintef byggforskserie 521.811
Telesikring av uoppvarmede bygninger og konstruksjoner. Dimensjonering og utførelse

4 Utførelse og eksempler

41 Utførelse

411 Drenering og fuktsikring
Gulvkonstruksjoner bør legges på et drenerende avrettingslag med pukk eller grus. Avrettingslaget bør være minst 100 mm tykt. Dersom grunnen har lav fasthet, bør man først legge ut en fiberduk. Fiberduken hindrer finstoff å trenge inn i de drenerende massene. Man bør legge en fuktsperre mellom gulvisolasjonen og betonggulvet, se fig. 411. Telesikringen legges over høyeste grunnvannsstand. Drenering og fuktsikring er nærmere beskrevet i Byggdetaljer 514.221.

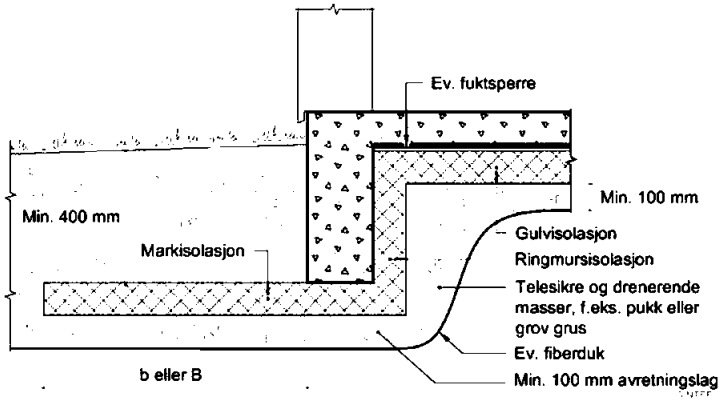


Fig. 411
Eksempel på telesikring av bygning

412 Markisolasjonens bredde
Beregning av markisolasjonens bredde, b eller B, følger retningslinjene gitt i pkt. 34.

413 Laster
Dersom man legger isolasjon under belastede konstruksjoner og som markisolasjon, skal man kontrollere at trykkstyrken til isolasjonsmaterialet ikke overskrides, se pkt. 21.

414 Utlegging av markisolasjon og tilfylling
Markisolasjon kan lett skades under byggingen. Isolasjonslaget bør derfor legges minst 400 mm under ferdig terreng. Over isolasjonslaget bør det tilbakefylles med telesikre og drenerende masser, se fig. 411.

OSLO ENTREPRENØR BEDRIFT AS

Sintef byggforskserie 521.811
Telesikring av uoppvarmede bygninger og konstruksjoner. Dimensjonering og utførelse

43 Eksempler på telesikring av støttemurer og tilsvarende konstruksjoner
Eksempler på telesikring av støttemurer og tilsvarende konstruksjoner er vist i fig. 43 a og fig. 43 b.
Telesikringen dimensjoneres i henhold til pkt. 3.

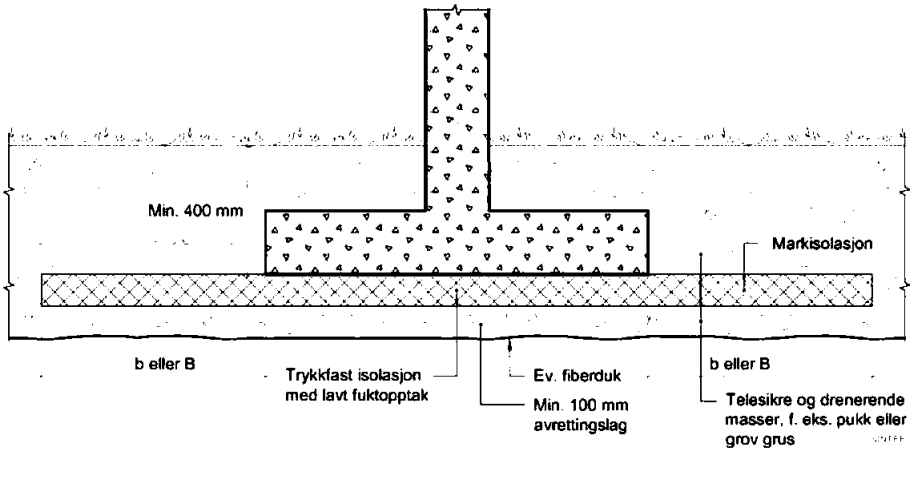


Fig. 43 a
Eksempel på telesikring av frittstående murer, fundamentstriper og tilsvarende konstruksjoner

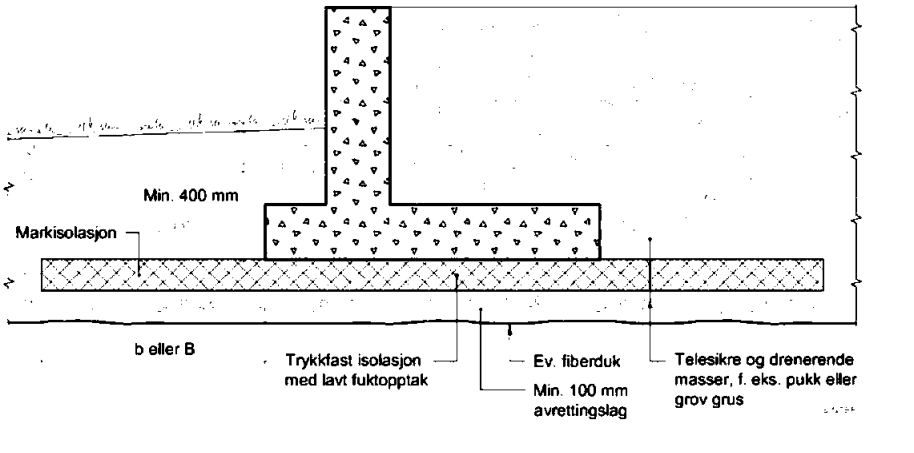


Fig. 43 b
Eksempel på telesikring av støttemurer. Telesikre og drenerende masser bak muren kan erstattes med isolasjon.

Vennlig hilsen

Jon Andreas Knudsen
Prosjektleder
+47 94 88 60 77

Oslo Entreprenørbedrift AS
Strømsveien 200, 0668 Oslo
TLF: 22 12 00 52
ORG.NR 913 155 637
EPOST: Post@oseb.no
oseb.no

Karlshus garasjene as

SENTRALT GODKJENT

StartBANK

Har du ikke et A4-hus, ikke velg en A4-garasje!

Løvlia Boligsameie
Jakobsbråtan 26-64
2008 FJERDINGBY

mandag 18. mars 2024

Tel:	+47 907 51 539
E-post:	erling@mobergeiendom.no
Leveringsadresse:	Jakobsbråtan 26-64, 2008, FJERDINGBY
Vår kontakt:	Bjørn Solberg
Revidert:	
Revisjonsnr:	

Leveransebeskrivelse for rekke-garasjer levert ferdig montert

Modell og størrelse:	Garasje med saltak. 48 rom, hvert rom brutto 315x600 cm (netto 310x570 cm).
Omfang:	Bygg A: 9 rom, med std. delevegger og brann delevegger. Bygg B: 4 rom, med std. delevegger og brann delevegger Bygg C: 5 rom, med std. delevegger og brann delevegger. Bygg D: 2 rom, med std. delevegg. Bygg E: 2 rom, med std. delevegg. Bygg F: 2 rom, med std. delevegg. Bygg G: 6 rom, med std. delevegger og brann delevegger. Bygg H: 2 rom, med std. delevegg. Bygg I: 1 rom, uten delevegg. Bygg J: 2 rom, med std. delevegg. Bygg K: 7 rom, 3 trappinger, med std. delevegger og brann delevegger. Bygg L: 4 rom, med std. delevegger og brann delevegg. Bygg M: 2 rom, med std. delevegg. 48 rom i 13 bygg.
Reisverk:	48X98 mm reisverk, trykkimpregnert bunnsvill.
Kledning vegg og gavl:	Liggende dobbeltfals, 60 grader, 19x148 mm, på vegg og gavl, std grunnet med hvite pigmenter. Hjørnekasse og omramming port std. 19x98 mm.
Delevegg:	Delevegg mellom rom er medregnet. Kledd med osb en side. Branncelleinndeling benyttes som preakseptert løsning, utførelse er medregnet, gjelder bygg som har mer enn 2 rom.
Takkonstruksjon:	Selvbærende **a-takstoler**, 22 graders takvinkel. Snølast iht. lokale krav. Undertak med tyvek, sløyfer og lekter.
Taktekke:	Benders dobbelkrum betongtakstein, ru sort, 0200-70. Husk å kontrollere taktekke og farge.

Karlshus garasjene as

SENTRALT GODKJENT

StartBANK

Har du ikke et A4-hus, ikke velg en A4-garasje!

	Se www.benders.no
Takrenner:	Sort aluminium fra www.grovik.no Farge takfotbeslag som takrenne dersom ikke annet er avtalt.
Vannbordbeslag:	Sort vannbordbeslag/toppbordbeslag er medregnet.
Port:	48 stk. isolert leddport i hvitlakkert stål, størrelse 250x226 cm.
	Fri innkjøringshøyde 7 cm lavere enn porthøyde.
	Type Eksklusiv Trend, med ventil i port.
	Se www.lobasgarasjeporter.no
Portmotor:	48 stk. portmotor inkl. 2 stk. håndsendere og en innvendig trådløs bryter, samt frikobling er medregnet. Type Liftmaster LM80EV. Se www.lobasgarasjeporter.no
Tilpasning til mur:	Ingen spesielle tilpasninger
Trapping av rom:	Høydetrapping mellom rom er medregnet, gjelder for bygg K.
Medregnet tilvalg:	Utlektet kledning 23 mm (klargjort for isolering) med vindsperre på vegg og gavl, samt musebånd er medregnet.

Pris levert som ferdige monterte garasjer:	**5.278.500,- inkl. mva.**
Rigg/drift/prosjektering er medregnet. **Brannteknisk notat er medregnet.** **Søknad til kommune er medregnet.** **Kommunale gebyrer tilkommer.** **Plassering av bygg/rom pr bygg er basert på vår befaring, kjente forhold omkring VA og grenser mot friområder fra plankart.**	
Prisestimat fra UE grunnarbeider ihht eget oppsett: **Kommunale krav kan kreve negative murer ift. bygg G, K og L, ikke medregent i våre priser.**	**3.570.937,- inkl. mva.**
Prisestimat fra UE elektro ihht eget oppsett:	**1.044.375,- inkl. mva.**
Sum ihht ovenstående:	**9.893.812,- inkl. mva.**
(Sum pr rom ihht ovenstående:	**206.121,- inkl. mva.)**
Opsjon loftspakke (gulv og stige) pr rom:	**4.900,- inkl. mva.**

Geoteknisk studie/prosjektering/grunnprøver kan tilkomme etter stedlige krav.
Prosjektering overvannshåndtering kan tilkomme etter stedlige krav.

Karlshus garasjene as

SENTRALT GODKJENT

StartBANK

Har du ikke et A4-hus, ikke velg en A4-garasje!

Tilbud aksepteres:

Dato: _____ Signatur: _____

Aksept av tilbud med tilhørende betingelser gjøres med forbehold om tillatelse fra kommunen. Når aksept er mottatt oss, utarbeider vi målsatte tegninger for byggesak og produksjon, samt målsatte tegninger for ringmur som sendes deg. Du kan gjøre endringer på leveransebeskrivelse/tegning helt frem til produksjonsstart, og du mottar da revisjoner fra oss som danner grunnlag for produksjon og leveranse.

Detaljer som inngår i std leveranse, om ikke annet er avtalt;

Ved stående kledning leveres etasjeskille med hvitt blikk som std. mellom vegg og gavltakstol.
Utforming av takstol: std med overgurt ut, undergurt ut kan leveres uten tillegg.
Gesimskasse; std. med skrå, rett kan leveres uten tillegg.
Doble vindskier, 19x148 vinkelkuttet, loddkuttet kan leveres uten tillegg.
Trykkimpregnerte vannbord.
Nedløp og takfotbeslag i takrennes farge, annen farge kan velges.
Delevegg mellom rom, kledd 1 side.

Tilvalg som ikke er medregnet;

Vindu eller sidedør er ikke medregnet.
Utlektet kledning 23 mm (klargjort for isolering) med vindsperre fra Isola; www.isola.no på vegg og gavl, samt musebånd kan leveres mot tillegg. For forslag utførelse isolering, se Tak » Isola AS
Fluenetting og fuglesperre kan leveres mot tillegg.
Gesimsbord til gavl kan leveres mot tillegg.
Snøfangere kan leveres mot tillegg. PBL§7-45 angir dette som huseiers/byggherres ansvar Se: www.lobas.no
Kodelås, MyQ, Homelink og annet port-/motortilbehør kan leveres mot tillegg.
Annen kledning kan leveres mot tillegg.
Øvrige kundetilpassede tillegg etter nærmere avtale og pris.

Element: Leveranse av elementgarasje til byggeplass, heises og plasseres på angitt sted.

Montering: Utføres av **Karlshusgarasjene AS**, avfall fjernes.
Dersom **Karlshusgarasjene AS** skal montere garasje som ikke er omsøkt, ref. nytt regelverk fra juni 2015, senere mai 2021, skal tiltakshaver gjennom sjekkliste bekrefte at tiltaket er innenfor nytt regelverk. Sjekkliste tilsendes fra oss etter at kontrakt er inngått.

Mur: Vi utarbeider målsatt såle – og ringmurstegning ved kontraktsinngåelse. Vi forutsetter at det støpes plan plate. Std. ringmur er 26 cm (25 cm + 1 cm fug). Det er kundens ansvar å sørge for at såle – og ringmurstegning følges, og at denne formidles til kundens grunnentreprenør. Der det ønskes trekkerør for el i ringmur, anbefaler vi at ringmur har bredde 20 cm, og rør plasseres minst 10 cm fra ytterkant ringmur slik at trekkerør ikke kommer i konflikt med

Karlshus garasjene as

SENTRALT GODKJENT

StartBANK

Har du ikke et A4-hus, ikke velg en A4-garasje!

reisverk. I de tilfeller **Karlshusgarasjene AS** leverer denne tjenesten via en av våre samarbeidspartnere, sørger vi for at valgt samarbeidspartner mottar disse tegningene.

Søknad: Ved aksept av tilbudet vil du kostnadsfritt motta en veileder for utfylling av byggesøknad. Utfylling av «Søknad om tiltak med ansvarsrett» gjøres for 15000,- inkl. mva. pr søknad. Herunder inngår utfylling av elektronisk søknad (tilsvarende blankett 5153 og 5155), elektronisk nabovarsel (tilsvarende blanketter 5154 og 5156) og inntegning av tiltaket på situasjonskart. Vi utarbeider og sender nabovarsel og søknad digitalt via Altinn. Det opplyses til oss plassering av garasje for inntegning på situasjonskart. Kostnader for øvrige dokumenter som f.eks. dispensasjonssøknader (4000,- pr stk.), rekommanderte sendinger etc. tilkommer. Kommunale avgifter, kjøp av kart, samt øvrige gebyrer tilkommer iht. kommunale satser. Dersom **Karlshusgarasjene AS** skal stå som ansvarlig søker, gjøres prisberegning av søknad etter nærmere avtale.
Gnr.: _____ Bnr.: _____ (fylles ut dersom KG skal bistå ved søk)
Juli 2015, senere revidert i mai 2021 ble det gjort forenkling i regelverk der en nå kan bygge en rekke tiltak uten å søke. Det er tiltakshaver som har ansvar for å sjekke at tiltaket ikke kommer i strid med plan- og bygningsloven, gjeldende planer eller annet regelverk. Se denne lenken som veileder; Bygg uten å søke: Garasje - Direktoratet for byggkvalitet (dibk.no)
Tiltakshaver skal informere kommunen om bygningens plassering når den er ferdigstilt, slik at plasseringen kan føres inn i kommunens kartgrunnlag.

Annet: Evt. brannprosjektering er ikke utført eller priset i teknisk løsning, og kan tilkomme iht. lokale krav. Dette er normalt ikke nødvendig for garasjer under 50m2.
For rekkegarasjer vil brannprosjektering normalt tilkomme, og gjøres vurderes etter at vi er gjort kjent med ønsket plassering i kart.
Festemateriell for ovenstående garasjeleveranse er inkludert i prisen.
Frakt til oppgitt leveringsadresse er inkludert i prisen, ref. våre betingelser.
Evt. tilleggsarbeider (f.eks. innsetting av kundens egne dører/vinduer) eller andre uforutsette merarbeider faktureres etter medgått tid. Tilleggsarbeider beregnet til 650,-pr time inkl. mva.

Kjøpsloven gjelder for avtale mellom Karlshusgarasjene AS og kunde

Karlshus garasjene as

SENTRALT GODKJENT

StartBANK

Har du ikke et A4-hus, ikke velg en A4-garasje!

Karlshusgarasjene AS salgs og leveringsbetingelser

Vår leveransebeskrivelse innbefatter de elementene som er nevnt skriftlig i det overstående og gjelder for arbeid over mur. I de tilfeller leveransebeskrivelsen avviker fra tegning, vil leveransebeskrivelse overstyre tegning ift. utsende på port/dør/vindu, omramming, taktekke etc. Tegning overstyrer leveransebeskrivelse ift. teknisk utførelse som mål, vinkler, etc. Alle våre priser er å forstå inkl. mva. I de tilfellene det ligger en tilleggsavtale for grunnarbeider vil dette være særskilt for den enkelte kontrakt utført i vår regi gjennom samarbeidspartner med tilhørende oppgitte priser og betingelser. Karlshusgarasjene tar forbehold om endring i konstruksjon – eller produktspesifikasjon.
Eventuelle tilleggsarbeider utover ovenstående faktureres kunde.

Dersom **Karlshusgarasjene AS** skal utføre søkearbeider innbefatter dette søknad om tiltak uten ansvarsrett med tilhørende std. dokumenter iht. leveransebeskrivelse. Kostnader for øvrige dokumenter som f.eks. dispensasjonssøknader, rekommanderte sendinger etc. tilkommer. Kunde skaffer til veie nødvendige dokumenter for å kunne forberede for byggesak; dette være seg situasjonskart, naboliste, gjeldende reguleringsbestemmelser og evt. andre forhold som vil kunne ha betydning for utfylling av byggesak.
Tidshorisont for behandling av byggesak er et element Karlshusgarasjene AS ikke kan styre, gitt innhold og form på søknad, eksempelvis de enkelte kommuner sin generelle saksbehandlingstid, behandlingstid av evt. dispensasjoner mv.
Dersom **Karlshusgarasjene AS** skal være ansvarlig søker gjøres det tilleggsavtale på dette.
Søknad om ferdigattest inngår som en del av søknadsprosessen, (i de tilfeller **Karlshusgarasjene AS** står som ansvarlig søker, eller på forespørsel fra kunde), og inngår ikke som en del av std. Salgs- og Leveringsbetingelser.
Dersom **Karlshusgarasjene AS** skal stå ansvarlig for grunnarbeider gjennom en av våre samarbeidspartnere, sørger **Karlshusgarasjene AS** for formidling av grunnmurstegninger.

Pris
Prisvarighet på tilbudet er 30 dager fra tilbudets dato. Etter kontraktsinngåelse holdes pris på leveranse i 2 mnd. fra aksept til melding om oppstart levering mottas oss. Oversittes denne fristen vil kontrakts beløpet kunne reguleres ihht. SSB byggekostnadsindeks (enebustader i tre «tømrer og snekkerarbeider») i de tilfeller **Karlshusgarasjene AS** er UE eller bare står for selve garasjeleveransen.
Eventuelle endringer i denne leveransebeskrivelsen vil kunne medføre endring i pris.
I de tilfeller **Karlshusgarasjene AS** har rolle som totalentreprenør (viderefakturere entrepriser som f.eks. grunnarbeider, elektro og malerarbeider) etter NS 3405 vil SSB byggekostnadsindeks (bustadblokk heile bygget) avregnes månedlig fra tilbudets dato og frem til avslutningsmåneden for anleggsarbeidet.
Det gjøres forbehold om endringer i produktspesifikasjoner av egen produksjon og fra underleverandører, samt regne- og skrivefeil.
Endringer etter at kontrakt er inngått, eller en oversitter tid for prisgaranti, kan **Karlshusgarasjene AS** gjøre endringer i pris ift. prisøkninger fra leverandører, gjeldende prisliste, indeks eller andre faktorer.
Vi tar forbehold om ending i satser og regler for beregning av mva.

Leveringsbetingelser
Alle leveranser er basert på CIF (Cost Insurance Freight). Vi forutsetter fremkommelighet med lastebil kl. 2 over 7,5 tonn, med fri kjørehøyde inntil 4,5 meter til leveringssted/monteringssted. Med leverings-/ monteringssted menes kjørbar (evt. strødd) vei helt frem til garasjesåle. **Karlshusgarasjene AS** tar ikke ansvar for evt. skader i asfalt, belegningsstein eller tilsvarende ifm. manøvrering av våre kjøretøy. Dersom det ikke er mulig med framkommelighet med våre kjøretøy, kan mobilkran eller annen leveringsform leies for kundes regning etter medgått tid. Evt. bruk av mobilkran vurderes etter befaring av **Karlshusgarasjene AS** og kunde. Luftstrekte kabler kan ikke komme i konflikt ifm. kraning av garasje. I motsatt fall vil kunde måtte ta hånd om flytting av varer frem til monteringssted selv eller **Karlshusgarasjene AS** gjør dette for kundes regning.

Leveringstid
Det er kundes ansvar å sette garasje til produksjon gjennom innsending av **oppstart produksjon og levering av garasje** med tilhørende dokumenter, ref. dokumenter mottatt etter inngått kontrakt. Dette gjøres ikke automatisk selv om **Karlshusgarasjene AS** gjør søkearbeider og grunnarbeider, med mindre det ligger særskilt avtale om dette.
Oppstart produksjon gjøres skriftlig, og leveringstid starter fra signerte dokumenter er mottatt oss komplett.

Elementer; Leveringstid elementer er normalt 6-8 uker fra mottatt produksjon. Dette avhenger av kapasitet grunnet sesongsvingninger/store oppdragsmengder/fellesferie, og leveringstid fra underleverandører og kan dermed avvike fra dette. Avtalt leveringsuke kan justere +/- 1 uke uten nærmere varsel fra **Karlshusgarasjene AS**. Leveringstid kan øke dersom leveransen inneholder produkter med lengre leveringstid fra underleverandør. Typisk kan være spesial kledning, omramming og spesial belistning, porter/dører/vinduer i andre mål/farger utover standard sortiment.

Karlshus garasjene as

SENTRALT GODKJENT

StartBANK

Har du ikke et A4-hus, ikke velg en A4-garasje!

Montert garasje; Leveringstid montert garasje er normalt 7-9 uker fra mottatt melding om oppstart produksjon. Faktisk monteringsdag/uke kan avvike fra **Karlshusgarasjene AS** justert med +/- 1 uke. Leveringstid kan øke dersom leveransen inneholder produkter med lengre leveringstid fra underleverandør. Typisk kan være spesial kledning, omramming og spesial belistning, porter/dører/vinduer i andre mål/farger utover standard sortiment. Mur skal være ferdig støpt og kontrollert av kunde før beskjed om oppstart levering. Dersom mur ikke er ferdig eller feil ved leveringstidspunkt, vil kunde bli belastet for 15.000.- inkl. mva. i «bomturgebyr.» Det skal være pukket og avrettet ca. 100 cm rundt garasjen slik at det er mulig å sørge for uhindret montering av garasjen. Dersom stillas må benyttes gjøres dette for kundes regning, (inkl. transport og materiell) Ved snøfall skal såle og ringmur være fri for snø og is, og fremkommelighet rundt garasje fortsatt være den samme. Ved skrånende terreng vil bruk av stillas også kunne regnes med for kundes regning. Bygge strøm 16A må være fritt tilgjengelig.

Betalingsbetingelser
Kontraktbeløpet for garasje inkl. eventuelle tilleggsarbeider forfaller i sin helhet ved leveringsdato/monteringsdato av garasjen + 3 dager. Etter dette kan det beregnes forsinkelsesrenter iht. gjeldende lov. Dersom det gjøres krav på evt. reklamasjon for manglende leveranse, skadede varer eller feilmontering kan kunde holde tilbake beløp tilsvarende mangelens verdi, ref. Forbrukerkjøpslovens § 28. Evt. reklamasjon skal skje uten ugrunnet opphold. Restbeløp forfaller til betaling ved sluttlevering av resterende produkt eller mangler ift. utstedt faktura.
Faktura for evt. utført grunnarbeider utført av en av våre samarbeidspartnere på grunnarbeider forfaller ved fakturadato + 3 dager.
Ved større arbeider faktureres a-konto etter utført arbeid og betalingsplan iht. tilbud fra samarbeidspartner på grunnarbeider.
Faktura og annen relevant informasjon sendes pr post eller pr e-post til registrert adresse. Dersom annet ikke er avtalt, skal firmakunder stille bankgaranti for hele kontrakts beløpet inkl. eventuelle grunnarbeider i vår regi. Bankgaranti skal stilles innen oppstart av evt. grunnarbeider, eller ved innsendelse av sjekkliste for oppstart produksjon av elementgarasje. **Karlshusgarasjene AS** stiller seg fritt til å gjøre kredittvurdering.

Salgspant
Karlshusgarasjene AS har salgspant i leverte varer inntil hele kontraktssum inkl. evt. renter og omkostninger er fullt innbetalt, ref. Pantelovens paragraf §3-14 §3-22.

Kansellering av kontrakt
Dersom **Karlshusgarasjene AS** mottar kansellering av levering før garasje er satt til produksjon, vil kunde bli belastet for 10% av kontraktens verdi som byggesett inkl. mva. Dersom inngått kontrakt også inkluderer avtale med UE, vil kanselleringsgebyr 10 % gjelde for disse.
Dersom det omsøkte tiltaket ikke blir godkjent hos kommunen og dermed er årsak til kansellering av kontrakt, vil ikke kunde bli belastet for kanselleringsgebyr. Dog skal kopi av avslag fra kommune sendes oss.
I begge tilfeller skal alle originaltegninger med kopier returneres oss inklusive tegninger i byggesak. Tegninger skal, hverken delvis eller helt ikke kopieres eller benyttes, hverken ved søknad eller utførelse av garasje som **Karlshusgarasjene AS** ikke er part i, jfr. Åndsverkslovens § 11-1. Dersom dette ikke overholdes, vil **Karlshusgarasjene AS** forbeholde seg retten til å kunne kreve erstatning for tapt fortjeneste utover kanselleringsgebyret.
Karlshusgarasjene AS forbeholder seg retten til å trekke seg fra avtalen dersom det oppstår vesentlige endringer av eller brudd på forutsetningene som ligger til grunn for inngått kontrakt, eller andre mislighold av avtalen.

Forhold mellom profesjonelle partnere
I forhold mellom profesjonelle partnere legges det, i tillegg til ovenstående betingelser, vilkår gitt i NS 8416 dersom denne leveransebeskrivelsen ikke angir annet.
Boligsameier, huseierforeninger og borettslag vil komme inn under profesjonelle forhold. Forbrukerlovgivning faller bort, med mindre det gjøres direkte kontrakt mellom hver beboer og **Karlshusgarasjene AS.** Øvrige betingelser reguleres i særskilt kontrakt mellom **Karlshusgasjene AS** og valgt UE.

Vi tar forbehold om trykkfeil.

Karlshus garasjene as

Har du ikke et A4-hus, ikke velg en A4-garasje!

SENTRALT GODKJENT

Port

Lobas Trend isolert leddport i hvitlakkert stål, kan leveres i andre farger eller med ekstrautstyr

www.lobas.no

LOBAS®

- et sikkert valg

Karlshusgarasjene AS, Bruksveien 6, N-1640 RÅDE, Tel 69 29 42 00, MVA; 970 601 635
www.karlshus.no post@karlshus.no

Olsen Elektro AS Org: 928 999 122

TILBUD ELEKTROINSTALLASJON

LØVLIA BOLIGSAMEIE

22. mars 2024

Etter befaring på stedet kan vi tilby følgende fra oss:

Standard installasjon i garasjerom:

- 1 stk dobbel stikk i bakkant for generelt forbruk
- 1 stk dobbel stikk for garasjeport
- 1 stk LED-armatur m/sensor
- Føringskanal i bakkant
- PFXP 2/2,5 ca.15 m per rom

Utendørs-kapsling utvendig 10 stk:

- Sikringsskap med hovedbryter
- Jordfeil-automater for generelt forbruk
- Sikringer for elbil-lading
- Astro-ur for utelys m/bryter

Hovedfordeling:

- TKS-skap med målerplass/måleromkobler
- Jordfeil-sikringer for stikk-ledninger garasjebygg
- Jordfeil-automater forbruk
- Astro-ur for utelys
- Varme-element m/termostat

Diverse:
- Jordings-wire 25mm2 rundt alle bygg
- Tilkoblingsklemmer Cu
- Viking-klemme jording alle bygg
- Alle søknader mot nett-eier er ink i pris

Omlegging/gjenbruk av eksisterende infrastruktur der det kan. Ved skader/feil, vil det bli lagt opp nytt mot pristillegg.

Gjenbruk av tilførselskabel til garasjebygg der det er mulig.

Totalt 835 500 .- + mva

Opsjoner:

Utelys:

- *30 stk lys-punkt styrt over astro-ur m/app*
- *Inkludert kabling og fester fra nærmeste astro-ur i skap*

28 500.- + mva

Elbil-lader:

- *1 stk Zaptec Pro lader*
- *1 stk bakplate*
- *1 stk avtappings-modul for flatkabel*
- *1,5 m 4G6 kabel ink festemidler*

15 500.- + mva per stk

Med vennlig hilsen

Olsen Elektro AS

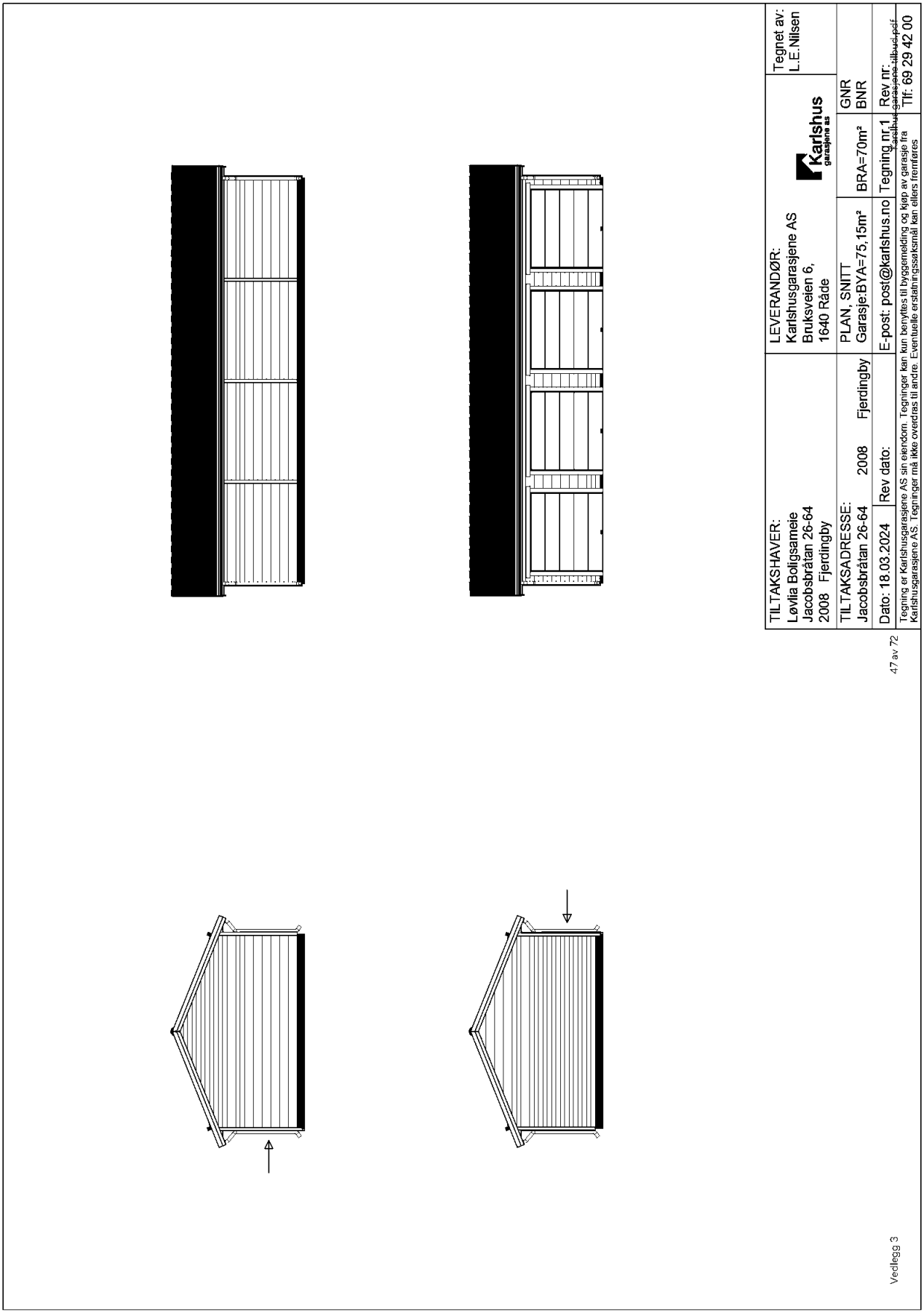
V/Joachim Olsen

Forbehold:

Forbehold om ledig kapasitet i foranliggende nett

Ikke beregnet kabel/rør i bakken

Ikke beregnet evt kostnader mot netteier/elbil-fakturering e.l.


TILTAKSHAVER:
Løvlia Boligsameie
Jacobsbråtan 26-64
2008 Fjerdingby
LEVERANDØR:
Karlshusgarasjene AS
Bruksveien 6,
1640 Råde
Karlshus garasjene as
Tegnet av:
L.E.Nilsen
TILTAKSADRESSE:
Jacobsbråtan 26-64 2008 Fjerdingby
PLAN, SNITT
Garasje:BYA=75,15m²
BRA=70m²
GNR
BNR
Dato: 18.03.2024
Rev dato:
E-post: post@karlshus.no
Tegning nr:1
*karlshusgarasjene-tilbud.pdf
Rev nr:
Tlf: 69 29 42 00
Tegning er Karlshusgarasjene AS sin eiendom. Tegninger kan kun benyttes til byggemelding og kjøp av garasje fra Karlshusgarasjene AS. Tegninger må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsskrav kan ellers fremføres
47 av 72
Vedlegg 3

Norges ledende garasjeleverandør

GARASJER LØVLIA GARASJELAG **VEDLEGG D**

Følgende er inkludert i utførelsen av leveranse garasjer fra Igland rekkegarasjer AS

GARASJELEVERANSE

- 48 garasjerom fordelt slik kart viser som forslag fra Igland
- Tilpasset grunn og betongarbeider
- 3.10*6.20 m pr garasjerom
- 22 graders saltak med selvbærende takstoler for lagring (50 kg pr m2)
- Limtredrager som bæring over porter i front der det er innkjøring på langvegg
- Zutak undertak med slisser og lekter
- Ru stein og møner fra Benders eller Skarpnes
- Stål takrenner med nedløp
- Delevegger med osb plate på 1 side til uk takstol
- Vinkelbygg med nødvendige bæringer og tilpasninger
- Leddporter på 260*226 cm fra Lobas (fri innkjøring på 225 ved bruk av portåpner)
- Automatisk portåpner med 2 sendere, innvendig bryter og frikoblingslås ved for eksempel strømbrudd
- Liggende dobbelfalset kledning 19*148 mm grunnet + mellomstrøk levert fra fabrikk. Kledning slås rett på reisverk 48*98 mm
- Komplett med alle utvendige materialer som vindskier, hjørnekasser, himling etc. Alle materialer er grunnet + mellomstrøk fra fabrikk
- Ramme i porthull er impregnert og ikke behandlet
- Sorte stål israftbeslag og sort beslag mellom porter for å få kledning opp fra bakkenivå
- Branntekniske krav skal være ivaretatt
- Montering og festemidler

RIGG OG DRIFT

- HMS og kvalitetssikring
- Rigg maskiner og utstyr
- Byggeledelse
- Byggesøknad
- Driftskostnader
- Brakkerigg for egne mannskaper
- Prosjektering garasjeleveranse
- Utstikking for egne arbeider
- Komplette arbeider

Elektro	**990.000.-**
Grunnarbeider	**3.799.083.-**
Garasjer	**4.255.893.-**
Totalt	**9.044.976.-**
Pr/enhet	**188.437.-**

- **Grunnflate areal grunnarbeider garasjer 1250 m2**
- **Frostsikring garasjer med isolasjon 1250 m2**
- **Asfalt/kjørearealer 650 m2**
- **Høydetrappinger 10 stk**
- **M2 betongmurer pga 3 roms rekke ved trapp og bak på 9 roms 100 m2.**
- **Betong gulv støpes i fall 1:100 dvs det er ca 6 cm fall på gulvet fra bakvegg og frem mot port**
- **Garasjestørrelse 310*620 utv mål**
- **Portstørrelse 260*226**
- **Undertak Vi bruker Zutak plater og ikke duk.**
- **Kledning mellom porter Denne trekkes minimum 20 cm opp fra bakken**

Må selvfølgelig ta hensyn om dårlige masser, kabler, rør etc på samme måte som deres grunnentreprenør gjør.

Det samme gjelder de arbeider som eventuelt vil komme i forbindelse med VA eller andre spesielle krav Rælingen kommune skulle komme med.

Før en eventuell kontrakt skrives må det tas en skikkelig gjennomgang av prosjektet, dette for å hindre misforståelser og uklarheter.

Trond Sveberg 08.04.2024

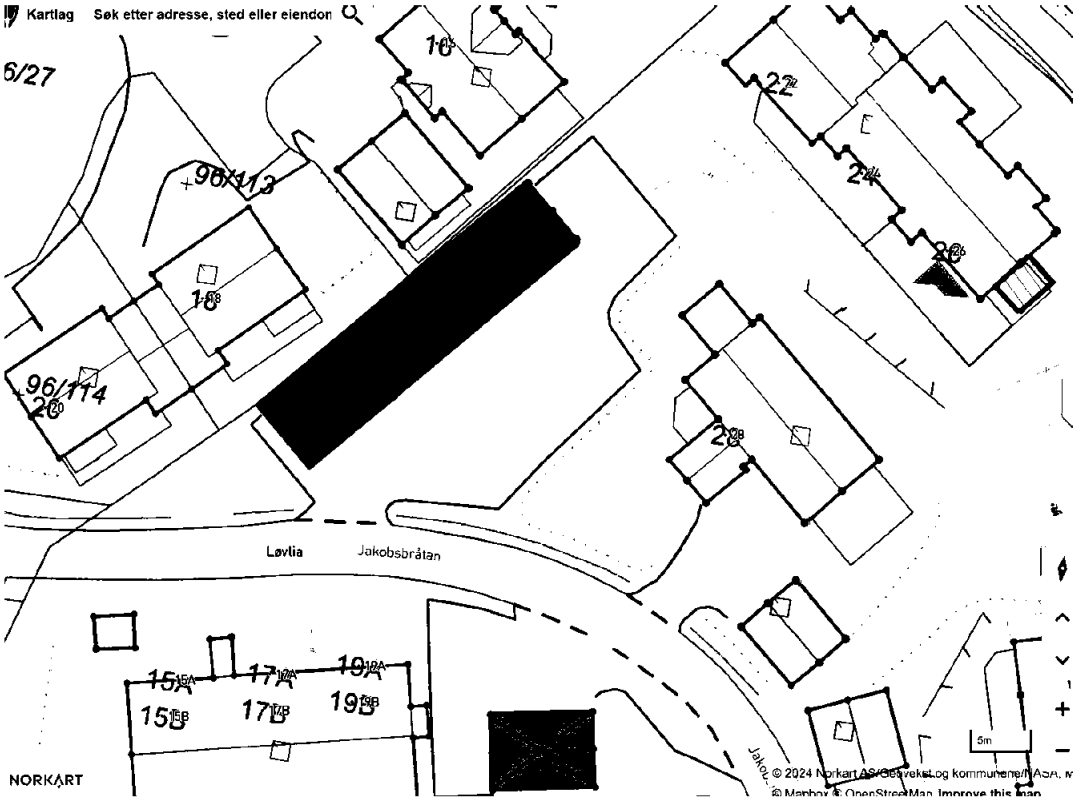
Salgssjef spesialgarasjer/nøkkelkunder Igland rekkegarasjer AS

92694743 tsv@igland.no

Løvlia Boligsameie
Siden 1989

Forslag til plassering av garasjeplasser. Se bort fra intern plassering i hver garasjerekke. Den beslutningen tas i eget møte (loddtrekning der det er uenighet)

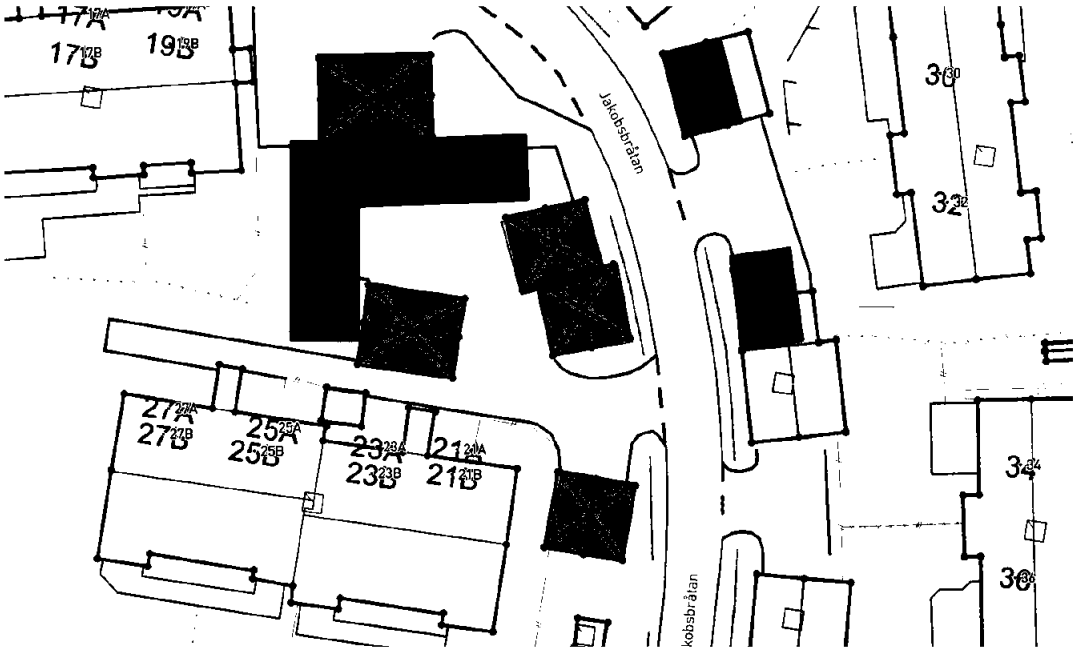
Sone 1



Felt markert grønt er ny garasje/garasjerekke. Rød med kryss markerer eksisterende garasje/garasjerekke som fjernes.

Løvlia Boligsameie
Siden 1989

Sone 2

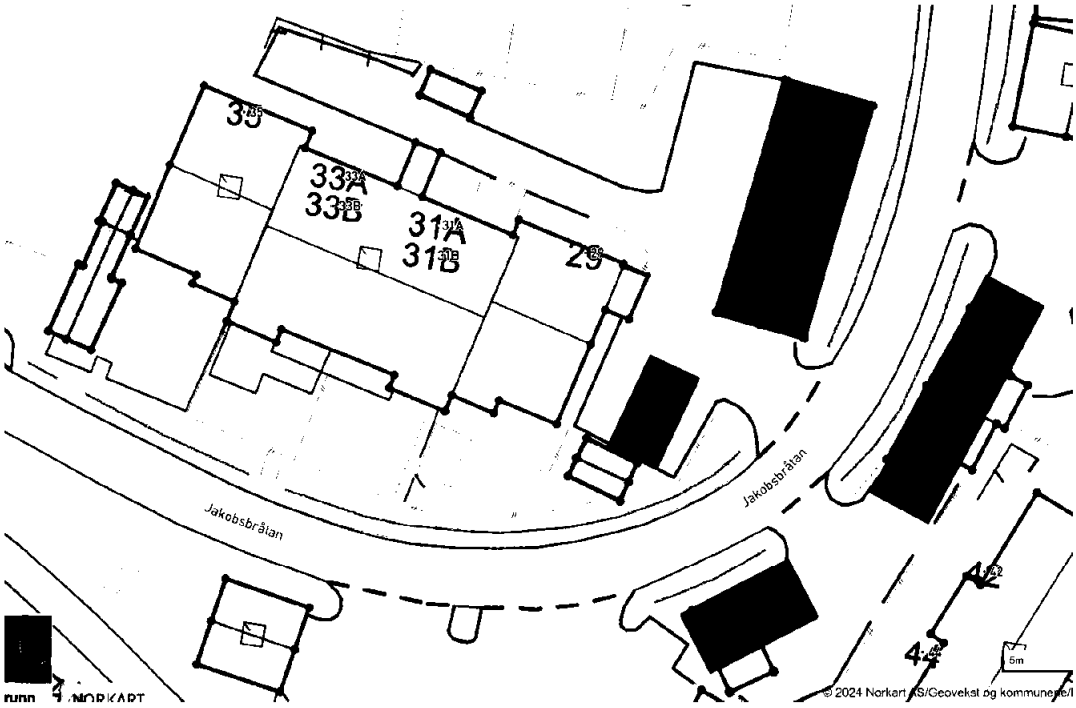


Felt markert grønt er ny garasje/garasjerekke. Rød med kryss markerer eksisterende garasje/garasjerekke som fjernes.

Løvlia Boligsameie

Siden 1989

Sone 3

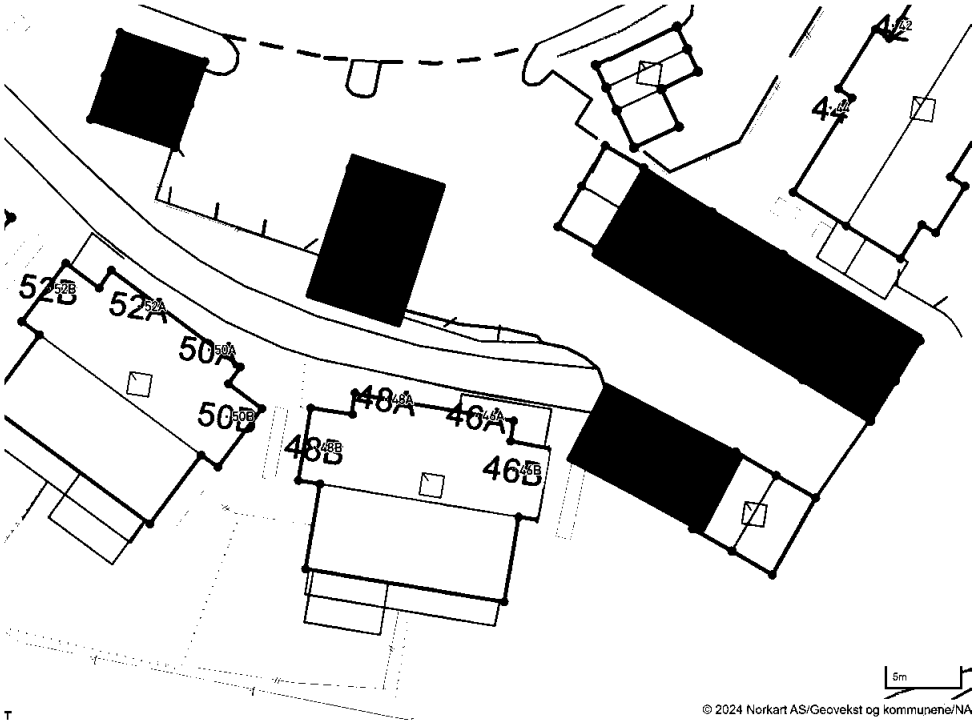


Felt markert grønt er ny garasje/garasjerekke. Rød med kryss markerer eksisterende garasje/garasjerekke som fjernes.

Løvlia Boligsameie

Siden 1989

Sone 4

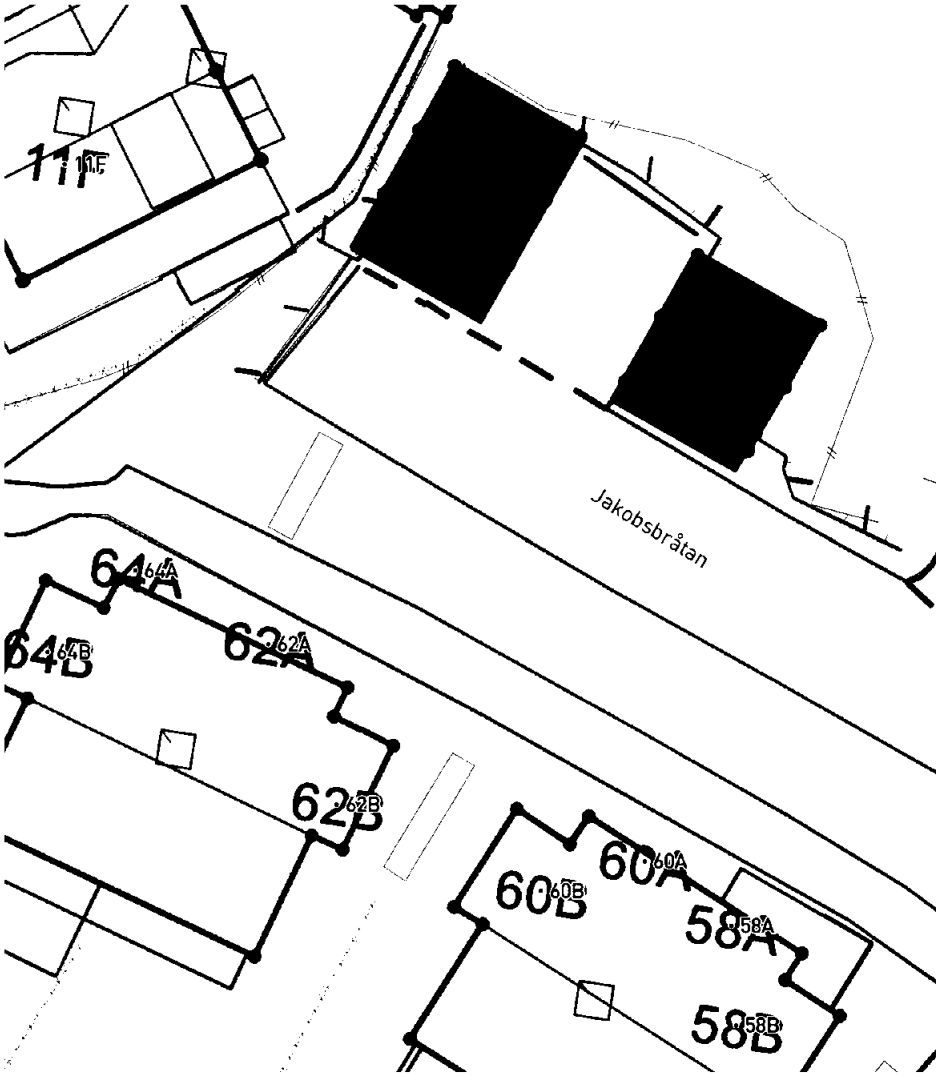


Felt markert grønt er ny garasje/garasjerekke. Rød med kryss markerer eksisterende garasje/garasjerekke som fjernes.

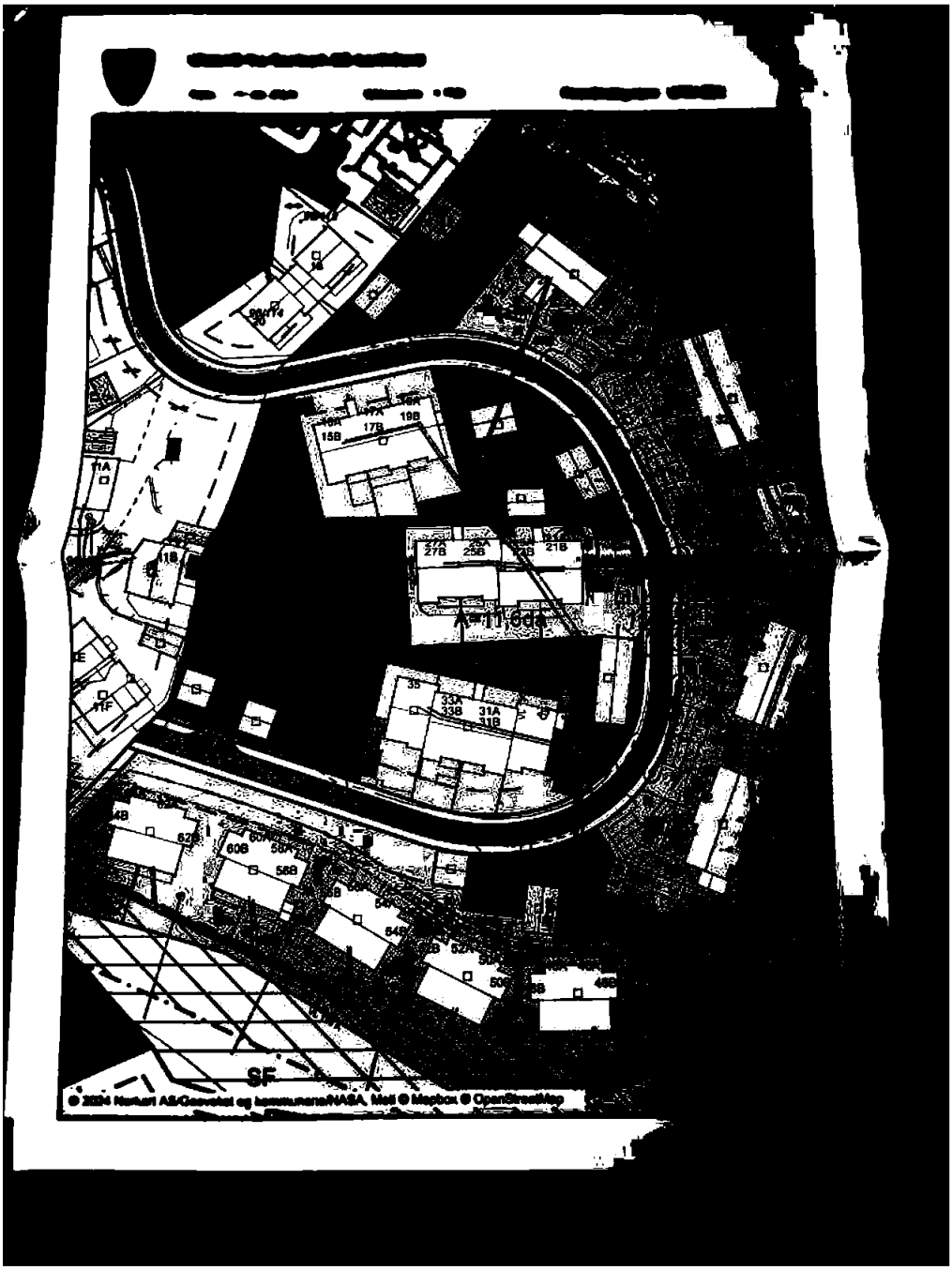
Løvlia Boligsameie

Siden 1989

Sone 5



Felt markert grønt er ny garasje/garasjerekke. Rød med kryss markerer eksisterende garasje/garasjerekke som fjernes.



Vedlegg 6 56 av 72 kart skisse.pdf

V E D T E K T E R

for

Løvlia Boligsameie org. nr. 981 441 451

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 23.4.2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23 april 2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Løvlia Boligsameie, Jakobsbråtan 15a – 64b med gårdsnummer 96 og bruksnummer 12 i Rælingen kommune. Sameiet består av 52 boligseksjoner. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 5 juli 1989.

Hus 1: 15A/B, 17A/B, 19A/B	Hus 8: 42
Hus 2: 21A/B, 23A/B, 25A/B, 27A/B	Hus 9: 46A/B
Hus 3: 29, 31A/B, 33A/B, 35	Hus 10: 50A/B
Hus 4: 22, 24, 26	Hus 11: 54A/B
Hus 5: 30, 32	Hus 12: 58A/B
Hus 6: 34, 36	Hus 13: 62A/B, 64A/B
Hus 7: 38, 40	Hus 14: 28

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 52 boligseksjoner, fordelt på 13 hus, på eiendommen gnr. 96., bnr 12. i Rælingen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- parkeringsplasser (garasje utendørs),

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
Fellesområdet består av:
Område 1: Arealet vis-a-vis hus nr 1 til vensre for garasjen
Område 2: Inngjerdet areal mellom garasje for hus nr 1 og en av carportene for hus nr 2.
Område 3: Lekeplassen mellom hus nr 4 og 5.
Område 4: Arealet ved trafoen vis-a-vis hus nr 7
Område 5: Arealene mellom veien og gangveiene utenfor husene 9-13
Område 6: Gjesteparkeringsplassen
Ellers grøfter og skråninger med gress og/eller bed, samt skogsområdet mot grensa til sameiet i Jakobsbråtan 11

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av vedlegg 1 (seksjoneringssøknaden).

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Til seksjonen hører inngangsparti og eventuell hageflekk, slik det fremstår av planskissene og det følgende:

Hus 1 - 3: Leilighet i 2.etg. disponerer balkong. Leilighet i 1.etg. disponerer utearealene mellom skillelinjene for de enkelte leiligheter.
Hus 4 - 8: Utearealene tilfaller leiligheten som vist på planskissene.
Hus 9 - 13: Leilighet i 1.etg. disponerer utearealet på oversiden (nordsiden) og ned til 1 m fra inngangsdør til leilighet i underetasje. I tillegg kommer terrasse. Leilighet i underetasje disponerer utearealet fra og med en meter ovenfor (nord for) egen inngangsdør og rundt huset frem til midtskille.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette 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, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Varsling av utleie
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må varsle styret og oppgi kontaktinfo til leietaker.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
(8) På seksjon 52 med uthus, kan det gjøres endringer og påbygg uten samtykke innen plan- og bygningslovens rammer når de øvrige seksjonseiere har fått nabovarsel etter plan- og bygningslovens regler.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser på fellesarealer
4-1 Bruk av felles parkeringsplasser

Tilgjengelige parkeringsplasser i sameiet skal primært benyttes til gjesteparkering. Seksjonseiere kan etter søknad til styret bli tildelt tilgjengelig parkeringsplass på tidsbestemte avtaler.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) skillevegger,
k) egen endevegg,
l) terrasser/balkonger, innvendig og utvendig
m) boder,
n) carport yttervegg mot terrasse/hage og

o) yttervegg mot inngangsparti.

De bruksenheter som deler endevegg, grunnsåle og tak har et felles ansvar for utvendig vedlikehold. Det påhviler det enkelte hus (1-13) selv å vedlikeholde endevegger og andre utvendige installasjoner bortsett fra utvendige trapper.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor,

Enhver endring den enkelte seksjonseier har gjort av opprinnelig byggningsmassen, herunder på terrasser og plattinger, etablering av nye bodløsninger og takvinduer, fra opprinnelig løsning, er seksjonseier alene fullt ut ansvarlig for å vedlikeholde og reparere, inkludert også utskifting. Dette gjelder uavhengig av om endringen er gjort av nåværende eller tidligere eier, og om årsaken til behovet er byggefeil.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som r reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Seksjonseiers plikt til å delta på dugnad
Sameiet avholder dugnad en gang i året, fortrinnsvis på vårparten. Dato for avholdelse av dugnad fastsettes av styret. Arbeidsoppgaver på dugnaden vil være forefallende vedlikehold av fellesområder, som f eks feie, spyle, fjerne avfall, beskjære trær, skifte sand i sandkasser, montere/demontere fartsdumper og lignende. Det oppfordres til å delta i dugnadsarbeidet i sameiet.

5-4 Seksjon nr. 52 – Jacobsbråtan 28

Seksjon 52 er en frittstående enebolig. Seksjonseier har fullt ut og alene ansvar for alt av vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger av både bygningen og tilhørende utearealer og uthus, innvendig og utvendig. Dette gjelder også reparasjon og utskifting av slikt som tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, drenering, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner i boligen.
Bebyggelsens enhetlige utseende skal ivaretas, og eventuelle regler om dette fastsatt av sameiet må følges.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

- Huseierforsikring fordeles etter sameierbrøk.
- Seksjon 52 betaler ikke noen andel av vedlikehold av felles bygningsmasse.
- Vedlikehold av felles bygningsmasse fordeles med lik andel på seksjonene 1-51
- Øvrige fellesutgifter fordeles likt mellom seksjonene.
-

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Innleide styremedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Løvlia Boligsameie

Brøk ihht opprinnelig seksjoneringsbegjæring

Seknr	Brøk	Husnr
1	77	15A
2	77	17A
3	77	19A
4	77	15B
5	77	17B
6	77	19B
7	77	27A
8	77	25A
9	77	23A
10	77	21A
11	77	27B
12	77	25B
13	77	23B
14	77	21B
15	79	35
16	77	33A
17	77	31A
18	79	29
19	77	33B
20	77	31B
21	134	22
22	134	24
23	134	26
24	134	30
25	134	32
26	134	34
27	134	36
28	134	38
29	134	40
30	134	42
31	134	44
32	63	48B
33	63	46B
34	96	48A
35	96	46A
36	63	52B
37	63	50B
38	96	52A
39	96	50A
40	63	56B
41	63	54B
42	96	56A
43	96	54A
44	63	60B
45	63	58B
46	96	60A
47	96	58A
48	63	64A
49	63	62B
50	96	64A
51	96	62A
52	115	28
Sum	4723	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24
Selskapsnummer: 7547 **Selskapsnavn:** Løvlia Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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