



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 187 324  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LOKFØREREN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

### 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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 287 680	2 225 786
Annen driftsinntekt		0	1 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 287 680</b>	<b>2 226 870</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 003 626	1 950 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 106 316</b>	<b>2 052 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>181 364</b>	<b>174 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 061	2 221
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 061</b>	<b>2 221</b>
Annen rentekostnad		744	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>744</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>317</b>	<b>2 221</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>181 681</b>	<b>176 273</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>181 681</b>	<b>176 273</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 825	17 786
Andre fordringer		155 821	132 543
<b>Sum fordringer</b>		<b>163 646</b>	<b>150 329</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		962 595	1 012 037
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>962 595</b>	<b>1 012 037</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 126 241</b>	<b>1 162 366</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 126 241</b>	<b>1 162 366</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		957 772	776 091
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>957 772</b>	<b>776 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>957 772</b>	<b>776 091</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 477	268 046



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld		102 993	118 230
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 470</b>	<b>386 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>168 470</b>	<b>386 276</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 126 242</b>	<b>1 162 367</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 745234

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 187 324  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LOKFØREREN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

#### 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, 10.09.2024



Organisasjonsnr: 923 187 324  
LOKFØREREN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 287 680	2 225 786
Annen driftsinntekt		0	1 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 287 680</b>	<b>2 226 870</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 003 626	1 950 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 106 316</b>	<b>2 052 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>181 364</b>	<b>174 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 061	2 221
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 061</b>	<b>2 221</b>
Annen rentekostnad		744	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>744</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>317</b>	<b>2 221</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>181 681</b>	<b>176 273</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>181 681</b>	<b>176 273</b>



Organisasjonsnr: 923 187 324  
LOKFØREREN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 825	17 786
Andre fordringer		155 821	132 543
Sum fordringer		163 646	150 329
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		962 595	1 012 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		962 595	1 012 037
Sum omløpsmidler		1 126 241	1 162 366
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 126 241</b>	<b>1 162 366</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		957 772	776 091
Sum innskutt egenkapital		957 772	776 091
Sum egenkapital		957 772	776 091
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 477	268 046
Annen kortsiktig gjeld		102 993	118 230
Sum kortsiktig gjeld		168 470	386 276
Sum gjeld		168 470	386 276
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 126 242</b>	<b>1 162 367</b>



Organisasjonsnr: 923 187 324  
LOKFØREREN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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.



## Protokoll fra ordinært årsmøte i Lokføreren Boligsameie

---

Møtedato: 2.06.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Kafeen på Gladbakk

Til stede: 23 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 25 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Hans Hagene.

---

### 1. Konstituering

#### A) Valg av møteleder

Som møteleder ble Geir Vislie foreslått.

#### Vedtak: Valgt

#### B) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Vedtak: Godkjent

#### C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitne ble Ruth Husby og Bård Smukkestad foreslått.

#### Vedtak: Valgt

#### D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

#### Vedtak: Godkjent

---

### 2. Behandling av årsrapport for 2023

Styrets årsrapport ble gjennomgått og foreslått godkjent.

#### Vedtak: Godkjent

### 3. Årsoppgjøret for 2023

#### A) Behandling av regnskap

Resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

#### Vedtak: Godkjent





- B Overføring av årets resultat til balansen  
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

#### 4. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 90 000,-.

**Vedtak: Vedtatt**

---

#### Behandling av innkomne forslag og saker

##### 5. a) Del av husordensregler, pkt. 7 – øvrige bestemmelser

**Nytt punkt:**

Bodene skal holdes frie for insekter og skadedyr, og næringsmidler (mat/drikke, vått og tørt) som oppbevares i bod må derfor oppbevares i tette bokser, plast- eller glassflasker/holdere. Disse skal ikke stå direkte på gulv.

Matavfall/-søppel er ikke tillatt å lagre i bodene, dette skal kastes i molokene ute.

Øvrig søppel/avfall må ryddes ut av bodene regelmessig, dvs. hver 14. dag.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

##### b) Del av vedtektene – kap. 4 – pkt. 4.1 – sameiernes vedlikeholdsplikt:

Her vises også til kap. 6, pkt. 6-1 og 6-3.

**Nytt punkt:**

Skjer tagging, hærverk og ødeleggelse på/i fellesarealene skal kostnadene ved å reparere /utbedre dette belastes den sameier/husstand som direkte og/eller indirekte er ansvarlig.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

##### c) Bytte av lås i indre port – sette inn smekklås

Låsen i indre port er del av et større problem. Som kjent kom det forslag i siste årsmøte om å fjerne porten pga. støy i en av leilighetene. Forslaget ble avvist av årsmøtet, men saken ble tatt videre via advokat.

Det ble foreslått flere ulike støylosninger, herunder at hele døra i porten kunne byttes og/eller at portens fester ble regulert.

Parallelt ble styret pålagt å bestille en profesjonell støymåling. Dette ble gjort, men styret fant deretter, etter å ha konsultert ulike instanser, at ansvaret for porten og den eventuelle merstøyen denne førte med seg, ligger på den entreprenør/leverandør som hadde montert porten, ref. det ansvar som påligger ihht. regelverket i TEK17 og det





ansvar som ligger i å utbedre feil ift. den såkalte 5-årsfristen. Og således ikke på styret som kjøper.

Saken er derfor nå overlatt entreprenør for løsning.

## **Vedtak: Tatt til orientering**

### **d) Dugnader mv**

Jeg foreslår at det avholdes faste dugnader til bl.a. å plante ute i utekrukker, blomsterkrukkene ute bør plasseres i et system og ikke se ut som de er «kastet» utover, renhold av vegger utenfor heisdører, renhold av vegger i trappegangenes nederste del og renhold av «gangene» inne i bodområdene. Alle har ikke helse til å bidra fysisk, men alle kan allikevel bidra med «noe». De som leier ut leilighetene sine MÅ også delta, eller gjøre avtaler med leietager.

Gangveien i sør må merkes bedre slik at vi unngår gjennomkjøring. Mye av singelen etter strøing i vinter legges/feies i ytterkant mot hallen oppe ved inngangsdørene, og de fine runde steinene i trappa fra 14 til 16 mot hallen dekkes av singel og singel flyter over på trinnene. Dette er stygt, og mest sannsynlig vil det bli overfylt av singel som kan ødelegge for drenering ned i kummene. Dette kan muligens bli gitt beskjed om til firmaet som «rydder» singelen etter vinteren.

**Styrets forslag til vedtak:** Dugnader er frivillig og det er således opp til de enkelte sameier å ordne dugnad, innkjøp, planting osv. Styret vil betale for de konkrete utgiftene til blomster mv. Gangveien tilhører kommunen. Grus mv. tas opp med vaktmester Styret fasiliterer en dugnad pr år.

## **Vedtak: Vedtatt**

---





**6. Valg av tillitsvalgte**

B Som styremedlem for 1 år, ble Bjørn Sørum foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Ki Norheim foreslått.

En seksjon stemte mot Ki Norheim

**Vedtak: Bjørn Sørum Og Ki Norheim valgt**

C Som varamedlem for 1 år, ble Klas Dammen foreslått.

**Vedtak: Klas Dammen ble valgt**

---

Møtet ble hevet kl.: 1920. Protokollen signeres av

Møteleder/ fører av protokollen

Navn: Geir Vislie /s/

Protokollvitne 1

Navn: Ruth Husby /s/

Protokollvitne 2

Navn: Bård Smukkestad /s/





**Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Nestleder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519884234

### Dokument

**Protokoll Lokføreren Boligsameie**

Hoveddokument

5 sider

Initiert på 2024-06-13 12:27:16 CEST (+0200) av Geir Vislie (GV)

Ferdigstilt den 2024-06-13 18:06:13 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Geir Vislie (GV)**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

geir.vislie@obos.no

+4799601877

### Underskriverne

**Møteleder/protokollfører: Geir Vislie /s/ (MGV/)**

geir.vislie@obos.no

+4799601877

Signert 2024-06-13 12:27:36 CEST (+0200)

**Protokollvitne: Ruth Husby /s/ (PRH/)**

ruth@husby.com

+4790958831

Signert 2024-06-13 18:06:13 CEST (+0200)

**Protokollvitne: Bård Smukkestad /s/ (PBS/)**

baardsmu@gmail.com

+4797139210

Signert 2024-06-13 12:35:55 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





## INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024

Årsmøte i Lokføreren Boligsameie avholdes 12.06.2024  
Kl. 18.00 på Gladbakk, i kafeen

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. ÅRSMELDING FOR 2023
3. ÅRSOPPGJØR FOR 2023
4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
5. INNKOMNE FORSLAG
6. VALG AV TILLITSVALGTE

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen.

Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr.

Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig.

Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen

### INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 2024

#### Lokføreren Boligsameie

1. KONSTITUERING  
Forslag til de enkelte poster legges frem i årsmøtet
2. ÅRSMELDING FOR 2023  
Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er likevel utarbeidet av styret for å orientere sameierne om året som har gått.



Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

### 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

- A) Årsregnskapet for 2023 som vedlegges, anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- A) Styrehonorar har vært uendret siden oppstart i 2019. Honoraret blir fordelt internt i styret.
- B) Styret foreslår derfor at honoraret nå økes fra samlet kr. 90.000 til samlet kr. 110.000, og at det fastsettes fast honorar til styreleder, dersom denne blir hentet inn eksternt (se sak 6). Øvrig honorar fordeles internt i styret.

### 5. INNKOMNE FORSLAG

Saker til årsmøtet:

**FORSLAG FRA STYRET:**

- Del av husordensregler, pkt. 7 – øvrige bestemmelser:

**Nytt punkt:**

Bodene skal holdes frie for insekter og skadedyr, og næringsmidler (mat/drikke, vått og tørt) som oppbevares i bod må derfor oppbevares i tette bokser, plast- eller glassflasker/beholdere. Disse skal ikke stå direkte på gulv.

Matavfall/-søppel er ikke tillatt å lagre i bodene, dette skal kastes i molokene ute.

Øvrig søppel/avfall må ryddes ut av bodene regelmessig, dvs. hver 14. dag.

- Del av vedtektene – kap. 4 – pkt. 4.1 – sameiernes vedlikeholdsplikt:

Her vises også til kap. 6, pkt. 6-1 og 6-3.

**Nytt punkt:**

Skjer tagging, hærverk og ødeleggelser på/i fellesarealene skal kostnadene ved å reparere /utbedre dette belastes den sameier/husstand som direkte og/eller indirekte er ansvarlig.

**FORSLAG FRA BJØRN SØRUM:**

- Bytte av lås i indre port – sette inn smekklås

Låsen i indre port er del av et større problem. Som kjent kom det forslag i siste årsmøte om å fjerne porten pga. støy i en av leilighetene. Forslaget ble avvist av årsmøtet, men saken ble tatt videre via advokat.

Det ble foreslått flere ulike støyløsninger, herunder at hele døra i porten kunne byttes og/eller at portens fester ble regulert.



Parallelt ble styret pålagt å bestille en profesjonell støymåling. Dette ble gjort, men styret fant deretter, etter å ha konsultert ulike instanser, at ansvaret for porten og den eventuelle merstøyen denne førte med seg, ligger på den entreprenør/leverandør som hadde montert porten, ref. det ansvar som påligger ihht. regelverket i TEK17 og det ansvar som ligger i å utbedre feil ift. den såkalte 5-årsfristen. Og således ikke på styret som kjøper.

Saken er derfor nå overlatt entreprenør for løsning.

- **FORSLAG FRA GRO RUSTAD:**

Dugnader mv.:

Jeg foreslår at det avholdes faste dugnader til bl.a. å plante ute i utekrukker, blomsterkrukkene ute bør plasseres i et system og ikke se ut som de er «kastet» utover, renhold av vegger utenfor heisdører, renhold av vegger i trappegangenes nederste del og renhold av «gangene» inne i bodområdene.

Alle har ikke helse til å bidra fysisk, men alle kan allikevel bidra med «noe».

De som leier ut leilighetene sine MÅ også delta, eller gjøre avtaler med leietager.

Gangveien i sør må merkes bedre slik at vi unngår gjennomkjøring.

Mye av singelen etter strøing i vinter legges/feies i ytterkant mot hallen oppe ved inngangsdørene, og de fine runde steinene i trappa fra 14 til 16 mot hallen dekkes av singel og singel flyter over på trinnene.

Dette er stygt, og mest sannsynlig vil det bli overfylt av singel som kan ødelegge for drenering ned i kummene. Dette kan muligens bli gitt beskjed om til firmaet som «rydder» singelen etter vinteren.

**Styrets forslag til vedtak:**

Dugnader er frivillig og det er således opp til de enkelte sameier å ordne dugnad, innkjøp, planting osv. Styret vil betale for de konkrete utgiftene til blomster mv.

Gangveien tilhører kommunen.

Grus mv. tas opp med vaktmester

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder:

Forslag: Styreleder velges eksternt i en to-årsperiode og årlig honorar fastsettes innenfor rammen foreslått i sak 4.

B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år:

Forslag: 1. Hans Hagene

2. Ki Norheim

C) Valg av 1 varamedlem for 1 år:

Forslag:



## Lokføreren Boligsameie

# STYRETS ÅRSMELDING 2024

(ikke lenger pliktig)

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Hans Hagene	valgt for 2 år i 2023
Nestleder: Ki-Helen Norheim	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem: Asle Husby	valgt for 1 år i 2023
<u>Varamedlem til styret:</u> Jan Dyrli	valgt for 1 år i 2023

### SELSKAPSFORMLASJON

Lokføreren Boligsameie ble stiftet 12.6.2019 og har organisasjonsnummer 923187324.

Sameiet består av 70 boligseksjoner, fordelt på to bygninger.

Eiendommen har gnr. 126/bnr. 20 i Eidsvoll kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

### 1. Saker vi har arbeidet mye med:

#### A. Lekkasjer på/langs yttervegg (nordveggen) i blokk 16:

Her er det i lang tid vært observert vannlekkasjer og saken er tatt opp av enkeltsameier flere ganger, gjennom flere år. Utbygger har foretatt enkelte reparasjoner, uten at vi kan se at lekkasjene er stoppet.

Dette er en alvorlig sak, og man vet jo at lekkasjer over tid kan føre til kostbare ødeleggelser både for enkeltleiligheter og for sameiet.

Styret har nå besluttet å ta dette som en klage/reklamasjon fra sameiet og tar nå nødvendige skritt for å få utbygger til å ta nødvendig ansvar for utbedringer.

#### B. Klage på støy fra indre garasjeport:

Som man husker var det oppe sak i forrige årsmøte om å fjerne/demontere indre port pga. støy i en av leilighetene. Forslaget ble nedstemt og det har i ettertid vært dialog med sameier om tiltak.

For å komme videre har styret engasjert spesialist på støy, konsultentselskapet Sweco, og det foreligger nå både konkrete målinger, enkelt forslag til avbøtende tiltak og også ansvars plassering. Dette er viktig, da det blir enklere å behandle saken.

Det er jo slik i alle byggesaker, inkludert bygging av boligblokker eller garasjer, at det er den som fysisk bygger/monterer bygget/garasjen som er ansvarlig for at det som blir satt opp også følger gjeldene byggesaksbestemmelser.

Det er således utbygger som skal ta seg av dette slik at støynivået blir ihht. regelverket. Og det skal skje innen 5-årsfristen.

Styret har varslet utbygger, sameier og sameiers advokat om dette, og forventer at saken nå følges opp på korrekt måte. Styret vil selvsagt ha en aktiv dialog med utbygger om saken.



## **C. Andre saker knyttet til byggene:**

### **C.1: Utgifter knyttet til service og reparasjoner av ytre port.**

Denne brukes svært mye og har stor slitasje, med tilhørende kostnader. Slik må det bli, da begge sameiene benytter denne, også av svært mange gående da det ikke er praktiske gangveier ut av byggene (bratt og glatt trapp, gangvei på sydsiden av nr. 14 osv.). Vi får således økte utgifter pga. innsparinger på/manglende gangveier. I tillegg til at søppeldunkene jo er plassert rett ved garasjeporten.

Så langt er det vårt sameie som er blitt belastet for disse, dels fordi BORI som forretningsfører for begge sameier (og tidligere deleier av tomt og byggeprosess) ikke vil lage særskilt avtale, dels fordi det er en uryddig tinglysing av området som vanskeliggjør saken. Styret arbeider med å få til en endring.

### **C.2: Maling av garasje.**

Som alle kan se, er garasjeområdet umalt og tiltrekker seg svært mye skitt og smuss. Og det blir stygge vegger. Det skulle selvsagt vært malt fra starten. Dette er tatt opp flere ganger med utbygger, så lang uten resultat. Sakne følges uansett opp ved 5-års kontrollen.

### **C.3: Takrenner.**

Takrennene er utrolig upraktiske og fører med seg at de som bor under 5. etasje får masse vann inn på egne balkonger, da de jo er så korte at vannet ikke ledes bort, men ned og inn (i vind). Vi har således bedt om at takrennene i de øverste etasjene forlenges slik at vannet ikke treffer etasjene under med ledes vekk.

Dette ble tatt opp både i fjor og forfjor, men uten resultat. Saken tas opp på nytt ved 5-års kontrollen og vi ber om utbedring.

## **2. Øvrig:**

### **A. Økonomi.**

Regnskapet viser et greit overskudd, likevel er økonomien for sameiet krevende, selv med økningen på fellesutgifter ved nyttår. De siste to årene er mange av sameiets faste utgifter, ref. bla alle de nødvendige serviceavtalene, økt med 30-40%, derfor vil styret ha fokus på dette fremover.

### **B. Inn- og utflyttinger.**

Det skjer svært mange inn- og utflyttinger, dels gjennom kjøp/salg, men like mye gjennom utleie. Etter omlegging av systemer hos forretningsfører er dette blitt vanskeligere å ha oversikt over, derfor vet vi mindre om hvem som bor i flere av leilighetene. Dette er veldig uheldig. Samtidig ser vi at lovverket knyttet til sameier er uklart når det gjelder styrets handlingsrom.

### **C. Forsikring.**

Vi har en begynnende sak knyttet til forsikringer og sameiets ansvar kontra den enkelte sameiers ansvar. Dette går igjen på lovverkets formuleringer og hva våre vedtekter betyr. Vi vil be ny forretningsfører bidra til at slike forhold avklares og at kommende styre får tydeligere retningslinjer.

**D. Montering av «tilbakestillingsknapper» knyttet å kunne stoppe falske brannalarmer i etasjene.** Dette har tatt noe tid, men vil komme på plass i løpet av våren/forsommeren.

### **E. Montering av lukkemekanisme/pumper på dører til svalgangene**

Årsmøtet vedtok at man ville ha automatiske pumper på dørene til svalgangene. Dette er blitt sterkt frarådet av fagfolk, bla pga. kulde/varme, snø/vann/is osv. og er derfor ikke gjort.

### **F. Nye blokker.**



Det skal som kjent bygge to nye blokker foran våre, det er ikke bestemt når disse skal bygges. Byggetillatelse er gitt, men utbyggers vurdering av markedet vil avgjøre. Vi må derfor vente ytterligere noen år på etablering og ferdigstillelse av hage-/uteområdet.

## STYRETS ARBEID – oppsummert

(se også foran). Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering, som er og fortsatt vil være krevende dersom kostnadsøkningen av renter, strøm og generell prisstigning fortsetter slik som nå
- Regulering av felleskostnader ble gjort ved nyttår 2023, ny regulering vurderes løpende. Som kjent skal sameiets årlige økonomi være på plussiden.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet). Her vil styret velge ny samarbeidspartner, da opplegget i dag overhodet ikke passer inn i et moderne og «teknologisk styrt» sameie som vårt
- Stadig dialog med utbygger Råholthøyden 3 AS og leverandører om kvalitet, service osv.
- Ikke avklart mindre forsikringskade på inngangsparti i nr. 16 (tagging)
- Det er mye arbeid knyttet til de mange årlige kontrollene og særlig til vedlikehold av porter og heis. Heisene har altfor mange stopp, noe som medfører ekstra/store kostnader.

## Av andre saker nevnes:

- Styret ser at det innen 3–4 år bør utarbeides vedlikeholdsplan. Nytt styre anbefales å se på dette, i samarbeid med ny forretningsfører.
- Det er fortsatt uavklarte forhold knyttet til fellesområder med Perrongen boligsameie. Tross tinglyste avtaler. Nytt styre tar tak i dette.
- Vi har oppdatert og inngått nye serviceavtaler der dette manglet, og årlige/halvårlige kontroller er gjennomført, herunder av brannvarslingssystem og røykvarslere. Avtale om kontroll av sprinkelanlegg inngås i 2024. Det har vært krevende å få tak i fagfolk som tar på seg dette arbeidet. Ellers er alle nødvendige avtaler på plass og alle nødvendige kontroller gjennom perioden er gjennomført.
- Det er gjennomført to alarm-/brannvarslingsøvelser for begge blokkene. Her skal nevnes at brannvarslerne i leilighetene er svært følsomme og det er således utløst flere falske alarmer
- Inngåtte avtaler/kontrakter er videreført, eks. vaktmesterfirma og service-/vedlikeholdsavtaler
- Det er sendt ut regelmessig og omfattende informasjon til sameierne i form av rundskriv, informasjon på veggtafler, i postkasser og på egen Facebookside
- Dugnad eller andre fellestiltak er ikke gjennomført, i stor grad skyldes dette at sameiet enda ikke har tilgjengelige/opparbeidete uteområder pga. fortsatt utbygging av området.

## Øvrig info:

- Om oppfølging av vedtak fra siste årsmøte:  
Vedtak om pumper på dører til svalgangene er som nevnt ikke gjennomført da fagfolk og leverandører frarådet dette pga. frost, vann, ødeleggelse av pumpene osv.  
Vedtak om tilbakestillingsknapper (slå av brannalarmen) i etasjeoppgangene gjennomføres våren 2024. Her har det også vært svært vanskelig å få tak i el-firmaer som gjør slike jobber (fem er spurt, nå har et firma tatt jobben). Det settes opp knapper i 3., 5. og 7. etasje, ved heissjakten.
- Bomiljøet er generelt godt, men som tidligere er det i perioder enkeltepisoder som krever tid og arbeid (husbråk og gjesteparkering)
- Sameiet grenser til/har utkjøring på Gladbakkgutua der trafikken i perioder er svært stor og økende, samtidig som vi har fått felles «gårds plass» med enda et nytt sameie. Gladbakkgutua vil om kort tid bli enveiskjørt (ny sentrumsplan).



- Det er uklart når de to siste blokkene til Råholthøyden 3 AS blir bygd
- Omsetning/salg av leiligheter har gått en del opp i 2024.
- De nye personvernreglene er krevende i forhold til både å få og gi informasjon, det være seg rundt utleieforhold, enkeltpersoner, husbråk osv. Det må gås opp bedre kjøreregler også mot forretningsfører.
- Det er opprettet et nytt sameie, Perrongen, i naboblokk nr. 18. Samarbeidet med dette må fortsatt utvikles da begge sameiene deler uteområde og brukes deler av kjelleren samtidig.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 16. mai 2023

Hans Hagene, styreleder /s/



**Lokføreren Boligsameie**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Lokføreren Boligsameie org.nr. 923187324



## Resultatregnskap 2023

Lokføreren Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 287 680	2 225 786	2 240 465	2 367 034
Annen driftsinntekt	2	0	1 084	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 287 680</b>	<b>2 226 870</b>	<b>2 240 465</b>	<b>2 367 034</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	102 690	102 690	102 690	102 690
Konsulenttjenester	4	189 083	174 307	183 010	186 954
Rep og vedlikehold	5	247 021	171 960	169 500	208 000
Forsikringer		141 316	128 115	141 000	156 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		7 663	3 101	16 500	19 000
Energi og fyring	6	658 318	784 903	805 000	738 000
Kabel-TV og telefoni		399 152	352 468	378 000	416 000
Driftskostnader	7	0	277 000	300 001	0
Andre driftskostnader	8	361 072	58 275	40 000	326 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 106 316</b>	<b>2 052 818</b>	<b>2 135 701</b>	<b>2 153 144</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>181 364</b>	<b>174 051</b>	<b>104 764</b>	<b>213 890</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 061	2 221	3 000	0
Finanskostnad		744	0	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>317</b>	<b>2 221</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>181 681</b>	<b>176 272</b>	<b>107 764</b>	<b>213 890</b>
Overført til annen egenkapital	9	181 681	176 272	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>181 681</b>	<b>176 272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Lokføreren Boligsameie



## Balanse 31.12.2023

Lokføreren Boligsameie  
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	155 821	132 543
Kundefordringer	7 825	17 786
Sum fordringer	163 646	150 329
Bankinnskudd, kasse o.l.	962 595	1 012 037
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 126 242</b>	<b>1 162 366</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 126 242</b>	<b>1 162 366</b>

Balanserapport 2023 for Lokføreren Boligsameie



## Balanse 31.12.2023

Lokføreren Boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	957 772	776 091
<b>Sum egenkapital</b>		<b>957 772</b>	<b>776 091</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 477	268 046
Annen kortsiktig gjeld		102 993	118 230
Sum kortsiktig gjeld		168 470	386 275
<b>Sum gjeld</b>		<b>168 470</b>	<b>386 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 126 242</b>	<b>1 162 366</b>

Lokføreren Boligsameie

Hans Hagene  
Styrets leder

Ki-Helen Norheim  
Styremedlem

Asle Eivind Husby  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Lokføreren Boligsameie



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 895 040	1 833 146	1 771 385	1 859 954
3606 Kabel TV/bredbånd	301 560	301 560	378 000	416 000
3607 Garasje	91 080	91 080	91 080	91 080
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 287 680</b>	<b>2 225 786</b>	<b>2 240 465</b>	<b>2 367 034</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	1 084	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>1 084</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690	12 690	12 690
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 375	5 375	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar	134 559	134 312	0	146 954
Andre forvaltningstjenester	14 535	12 620	13 600	15 000
Juridisk bistand	14 875	0	0	0
Vedlikeholdsplan	0	20 167	23 000	0
HMS	19 740	1 833	0	18 000
Ånnen fremmed tjeneste	0	0	140 410	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>189 083</b>	<b>174 307</b>	<b>183 010</b>	<b>186 954</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold elektro	1 170	1 983	9 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	5 829	6 267	10 000	11 000
Vedlikehold heis	80 868	43 094	57 000	63 000
Vedlikehold garasjer	57 120	46 609	17 500	40 000
Vedlikehold ventilasjon	26 348	16 531	15 000	17 000
Vedlikehold brannsikring	75 686	57 476	51 000	57 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>247 021</b>	<b>171 960</b>	<b>169 500</b>	<b>208 000</b>

## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	58 447	87 508	90 000	70 000
Fjernvarme	599 871	697 395	715 000	668 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>658 318</b>	<b>784 903</b>	<b>805 000</b>	<b>738 000</b>

## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	0	277 000	300 000	0
Gressklipping	0	0	1	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>0</b>	<b>277 000</b>	<b>300 001</b>	<b>0</b>



## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader lokaler	7 338	0	0	9 000
Skadedyrbekjempelse	8 233	7 926	10 000	11 000
Søppeltømming/container	4 520	4 434	5 000	6 000
Driftskostnader	292 775	0	0	270 000
Inventar	0	20 090	0	0
Nøkler, låser og skilt	40 124	9 370	5 000	6 000
Kontorrekvisita	0	1 380	2 500	3 000
Lisenser/software	0	972	1 000	2 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	255	414	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	4 828	10 589	13 000	15 000
Bank og kortgebyrer	3 000	3 100	3 500	3 500
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>361 072</b>	<b>58 275</b>	<b>40 000</b>	<b>326 500</b>

## Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	776 091	599 819
Tilført til/fra EK fra årets resultat	181 681	176 272
Sum opptjent egenkapital 31.12	957 772	776 091
Annen egenkapital 31.12	957 772	776 091
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>957 772</b>	<b>776 091</b>



**Note 10 Arbeidskapital**


	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>776 091</b>	<b>599 819</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	181 681	176 272
B. Årets endring i arbeidskapital	181 681	176 272
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>957 772</b>	<b>776 091</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 126 242	1 162 366
- Kortsiktig gjeld	168 470	386 275
= <b>Arbeidskapital 31.12</b>	<b>957 772</b>	<b>776 091</b>



## 5055 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Husby, Asle Eivind	2024-03-07	Hagene, Hans	2024-03-13

Identifikasjon

 bankID Husby, Asle Eivind  
FR MOBIL

Identifikasjon

 bankID Hagene, Hans

Navn	Dato
Norheim, Ki-Helen	2024-03-27

Identifikasjon

 bankID Norheim, Ki-Helen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Lokføreren Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lokføreren Boligsameie som viser et overskudd på NOK 181 681. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

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

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

Lillestrøm, 4. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/04/2024 17:14:22

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## VEDTEKTER

for

### Lokføreren Boligsameie

(org.nr. 923 187 324)

Vedtektene er fastsatt første gang i forbindelse med opprettelsen av sameiet 21.05.2019, og endret på årsmøte 1.5.2020 og årsmøte 25.5.2022.

## 1. Navn

### 1-1. Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Lokføreren Boligsameie.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser samt administrasjon og drift av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 70 boligseksjoner, hvorav 35 boligseksjoner er i trinn 1, hus I Lokføreren, og 35 boligseksjoner er i trinn 2, hus J – Konduktøren, i eiendommen gnr. 126 bnr. 20 i Eidsvoll kommune. Sameiets samlede eiendom inkludert ute-/fellesarealer er tinglyst.

Under byggene I og J er etablert felles kjeller med parkering, boder, heis/trapper til leilighetene, samt teknisk rom mv. De seksjonene som har tilhørende garasje plass, har denne plassen tinglyst som tilleggsdel. Det er egne HC – plasser, jfr. pkt. 2.2, i tråd med krav fra Eidsvoll kommune. Alle boder er tinglyst som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Det er felles innkjøring til garasjelegget med hus K, (gnr. xx og bnr. xx). Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles etter antall garasjeplasser i hhv hus I/J og hus K. Hus K er så langt ikke ferdigbygd, og fordelingen beregnes og gjelder således fra innflytting skjer i hus K. Fremtidig sameie for Hus K forutsettes å ha tilsvarende bestemmelser i sine vedtekter.

Gjesteparkering (6 plasser) og sykkelparkering er etablert på sameiets fellesområde. Det er felles takterrasse til bruk for beboerne i hhv hus I og hus J på taket i 7. etasje i hvert av husene.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Boligseksjonene i 1. etasje har tinglyst tillegg i grunn. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av gjennomført seksjonering. Seksjonseiere i 1. etasje har ansvar for stell av tillegg i grunn i henhold til foretatt seksjonering, se også pkt. 4-1 (underpkt. 6).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjonene), samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, svalganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.



## 2. Rettslig råderett

### 2-1. Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

Sameier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker.

Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

### 2-2. Garasjeplass.

For de seksjonene som har garasjeplass, er denne tinglyst som tilleggsdel til seksjonene.

Garasjeplassen følger seksjonene ved salg, den kan ikke selges separat.

### 2-3. Ladepunkt for el-bil o.l.

1. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

### 2-4. P-plasser for bevegelsehemmede, HC plasser.

Enkelte av p-plassene i kjeller er tilpasset bevegelsehemmede (HC-plasser).

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Styret avgjør selv hva som er nødvendig dokumentasjon; legeattest, kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser osv.

Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

## 3. Bruken av boligen og fellesarealene.

### 3-1. Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte, være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne, varmepumpe, aircondition eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i sameiermøte.

(5) Sameiet tillater ikke bruk av trampoliner på fellesområdet.



- (6) Det er ikke lov å beplante eller sette ned gjerdestolper på utearealene i 1. etasje der hvor membran til garasjetak kan skades.
- (7) Vaktmester har fri tilgang og fri bruk av vannkraner som er etablert på utvendig yttervegger i 1. etasje.

### **3-2. Ordens- og trivselsregler.**

Styret fastsetter ordensregler. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

### **3-3. Bygningsmessige arbeider mm.**

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

## **4. Vedlikehold.**

### **4-1. Sameiernes vedlikeholdsplikt.**

- (1) Den enkelte sameier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører til boligen, forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (2) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (3) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (4) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- (5) Seksjonseiere i 1.etg har ansvar for stell av tillegg grunn i henhold til seksjoneringsinndelingen. Seksjonseier kan ikke plante trær eller sette opp gjerde. Membran til garasjeanlegg ligger under tillegg grunn, og seksjonseier som slår ned eller forårsaker hull i membran vil bli ansvarlig for utbedring og skader.
- (6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

### **4-2. Sameiets vedlikeholdsplikt.**

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet



holde vedlike.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.  
I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene, samt tak, sluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.
- (4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftninger.  
Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.

### 5-1 Felleskostnader.

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
- (2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret.  
Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.  
  
Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm og fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styre –honorarer, TV og internett, (kommunale utgifter betales direkte til kommunen og er ikke inkludert) o.l.
- (3) Kabel TV / Internett betales med lik sum på alle seksjonene.
- (4) Fjernvarmekostnader fordeles etter BRA, jfr. seksjoneringen, og inngår som del av felleskostnadene.
- (5) Andel av kostnader for drift av fellesarealer, parkeringsområder ute, fordeles etter fordelingsbrøk.
- (6) Kostnader for parkering fordeles på de seksjonene som disponerer garasje plass. Styret fastsetter garasjeplassleien.

### 5-2. Panterett for sameiernes forpliktelser.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.



## 5-3. Heftelsesform.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse.

### 6-1. Mislighold.

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensreglene.

### 6-2. Pålegg om salg.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6-3. Fravikelse.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Styret og dets vedtak.

### 7-1. Styrets sammensetning.

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer, og med en til tre (1 – 3) varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.  
Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.  
Styrelederen skal velges særskilt.  
Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger selv nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode.  
Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### 7-2. Styremøter.

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs.  
Et styremedlem eller forretningsfører 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 kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.  
Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.  
De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene.



Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3. 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.

### **7-4. 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.

### **7-5. 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.

### **7-6. Representasjon og fullmakt.**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav som seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **8. Årsmøtet.**

### **8-1. Årsmøtets myndighet. 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.

### **8-2. 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.

### **8-3. 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding 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 8-2 (1).

#### **8-4. 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
  - Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - Velge styremedlemmer
  - Behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 stede 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.

#### **8-5. 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 og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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.  
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.  
Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **8-6. 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.

## **8-7. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **8-8. 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.

Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

## **8-9. 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, besluttet 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 etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## **8-10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne.**

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 seksjonseierens 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.

## **8-11. Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder.**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## **8-12. Inhabilitet.**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående 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.

## **9. Forholdet til eierseksjonsloven.**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



## Ordensregler for Lokføreren Boligsameie

Omfattende Gladbakkgutua 14 og 16 med felles- og uteområder

Reglene skal sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere gjennom at alle er med på å holde ro og orden i sameiet. Husk vi er 70 sameiere som skal leve og bo i blokkene og vi er tett på hverandre. Alle beboere har et selvstendig ansvar for å følge reglene og har også ansvar for at gjester og eventuelle leietakere gjør det samme.

Ordensreglene er å betrakte som del av og vedlegg til sameiets vedtekter.

### 1. Aktiviteter og støy

Det skal være ro i blokkene og uteområdene mellom kl. 23.00 og 07.00 på alle hverdager, og mellom kl. 23.00 og 08.00 på alle lørdager og søndager samt på helligdager.

Dersom noen beboere har spesielle anledninger som kan medføre støy i de nevnte tidsrommene, skal naboene i leilighetene over, under og på sidene i god tid varsles særskilt.

Det skal uansett alltid være ro kl. 02.00.

### 2. Fellesarealene og uteområdene

- Alle har ansvar for at alle fellesarealer, heisområder mv. holdes rene og ryddige.
- All søppel skal kastes/legges i de aktuelle kontainerne nord for blokk 16.
- Mating av dyr og fugler er ikke tillatt
- Alle felles dører og øvrige innganger skal alltid være lukket og låst
- Nødutgang i parkeringskjelleren skal **kun** brukes som nødutgang, **ikke** som gjennomgangsdør
- Røyking er totalforbudt i alle fellesarealer, heiser, trappeoppganger, kjellerområder osv. Se også særskilt tilsendt skriv
- Bruke av fellesarealets strøm er ikke tillatt.

### 3. Balkongene

- Det skal ikke lagres søppel på balkongene
- Tepper og lignende skal ikke ristes over kantene på rekkverket
- Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverkene
- Parabolantennener er ikke tillatt
- Grilling tillates kun med elektrisk- eller gassgrill
- Fasadeendringer er ikke tillatt, styret har ansvar for behandling av dette dersom det skulle være aktuelt
- Det er ikke tillatt å måke snø over kanten på balkongene, heller ikke på svalgangene.

### 4. Parkering

- Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Parkering av bobil, henger eller campingvogn er ikke tillatt på sameiets eiendom
- Oppbevaring av ting og gjenstander bak bil/på oppmerket parkeringsplass er ikke tillatt
- Parkering i garasjelegget er kun tillatt for sameiere, beboere og evt. leietakere på egen plass

### 5. Sykkelparkering

Sykler skal plasseres i stativ ute eller i egen bod



6. Dyrehold
  - Dyrehold (hund, katt o.l.) er tillatt dersom dette ikke sjenerer andre (støy, allergi o.l.)
  - Reptiler er ikke tillatt
  - Hund skal alltid holdes i bånd på sameiets eiendom og fellesarealer
  
7. Øvrige bestemmelser
  - Det er totalforbud mot å oppbevare eksplosiver og/eller farlige stoffer/kjemikalier i bodene
  - Det er heller ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bodene
  - Gassbeholdere **skal** oppbevares på balkong, dvs. **utendørs**, hele året. Altså ikke innendørs.
  
  - Alle anmodes om å følge med på oppslagstavlene. Der vil styret informere jevnlig.
  
8. Dugnad  
Dugnad avholdes 1 til 2 ganger årlig. Alle oppfordres til å delta. Det vil bli satt ut felleskontainer for kasting av større søppel, gamle møbler osv. ved sommerdugnaden.
  
9. Sameiers ansvar  
Eier av leilighetene har særskilt ansvar for at reglene er kjent for alle beboere og leietakere.
  
10. Mislighold.  
Ordensreglene er å anse som del av sameiets vedtekter og brudd på disse er således å anse som mislighold.
  
11. Styret kan utvide og tydeliggjøre ordensreglene ved særskilt behov.  
Reglene gjelder ellers inntil videre.

Vennlig hilsen styret

Dato: 1. mars 2021