



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 477  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØKKALIA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Standardveien 1  
0581 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971271477

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 341 385	4 675 127
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 341 385</b>	<b>4 675 127</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	171 150
Annen driftskostnad		6 139 541	4 151 032
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 339 216</b>	<b>4 322 182</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-997 831</b>	<b>352 946</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 636	32 414
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 636</b>	<b>32 414</b>
Annen finanskostnad		1 133	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 133</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>33 503</b>	<b>32 414</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-964 328</b>	<b>385 360</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-964 328</b>	<b>385 360</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-964 328</b>	<b>385 360</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-964 328	385 360
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-964 328</b>	<b>385 360</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 583	4 793
Andre fordringer		171 711	153 532
Sum fordringer		179 294	158 325
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		526 374	1 508 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 374	1 508 541
Sum omløpsmidler		705 668	1 666 866
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>705 669</b>	<b>1 666 867</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		487 412	1 451 740
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>487 412</b>	<b>1 451 740</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>487 412</b>	<b>1 451 740</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		41 411	39 028
Annen kortsiktig gjeld		176 846	176 098
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>218 257</b>	<b>215 126</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>218 257</b>	<b>215 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>705 669</b>	<b>1 666 867</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 346396

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 477  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØKKALIA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.03.2025



Organisasjonsnr: 971 271 477  
LØKKALIA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 341 385	4 675 127
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 341 385</b>	<b>4 675 127</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	171 150
Annen driftskostnad		6 139 541	4 151 032
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 339 216</b>	<b>4 322 182</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-997 831</b>	<b>352 946</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 636	32 414
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 636</b>	<b>32 414</b>
Annen finanskostnad		1 133	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 133</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>33 503</b>	<b>32 414</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-964 328</b>	<b>385 360</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-964 328</b>	<b>385 360</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-964 328</b>	<b>385 360</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-964 328	385 360
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-964 328</b>	<b>385 360</b>



Organisasjonsnr: 971 271 477  
LØKKALIA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		1	1
--------------------------	--	---	---

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 583	4 793
Andre fordringer		171 711	153 532
Sum fordringer		179 294	158 325

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		526 374	1 508 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 374	1 508 541

<b>Sum omløpsmidler</b>		705 668	1 666 866
-------------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		705 669	1 666 867
----------------------	--	---------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	487 412	1 451 740
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>487 412</b>	<b>1 451 740</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>487 412</b>	<b>1 451 740</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	41 411	39 028
Annen kortsiktig gjeld	176 846	176 098
Sum kortsiktig gjeld	218 257	215 126
<b>Sum gjeld</b>	<b>218 257</b>	<b>215 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>705 669</b>	<b>1 666 867</b>



Organisasjonsnr: 971 271 477  
LØKKALIA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7104

LØKKALIA BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i LØKKALIA 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:

20. mars 2025 kl. 18:00, Ready huset.

### 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. Vedtektsendring - 6.1 Felleskostnader
8. Forslag til nytt siste avsnitt i vedtektenes § 3-1 (5).
9. Vedtektsendring §5-1(5) fjerde setning.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØKKALIA BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Lars Asbjørn Hanssen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

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

#### **Vedlegg**

- 1. 7104 årsrapport og årsregnskap 2024.pdf
- 2. 7104 likviditetsbudsjett 2025 (2).pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000.



Sak 7

## Vedtektssendring - 6.1 Felleskostnader

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Til orientering er det oppdaget en feil i de reviderte vedtekter, vedtatt på ordinært årsmøte 26.05.2020.

For å endre fordelingen av felleskostnader kreves det tilslutning på årsmøtet, som ikke har vært tilfelle på nevnte årsmøte .

I vedtektene står det at felleskostnadene skal fordeles etter sameierbrøken, som i Løkkalia boligsameiet er lik 1/90 pr seksjon. Det er ikke blitt praktisert. I sameiets opprinnelige vedtekter står det at felleskostnadene fordeles etter opprinnelige kjøpesummer, fordelingen er registret i henhold til fordelingen som ble formidlet OBOS fra tidligere forretningsfører og den fordelingen anser den som gjeldene.

*Opprinnelige vedtekter: §10 Sameiets utgifter, inntekter, forsikringsoppgjør, erstatning etc. fordeles proratarisk på sameierne i henhold til de opprinnelige kjøpesummer ifølge utgangsskjøtene for den enkeltes selveierseksjon.*

*Nye vedtekter: 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.*

Ettersom det kreves tilslutning for å endre fordelingsnøkler er vedtektssendringen ugyldig, og OBOS råder styret til å vedta at vedtektsbestemmelsen endres tilbake til opprinnelig ordlyd:

*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 sameierne i henhold til de opprinnelige kjøpesummer ifølge utgangsskjøtene for den enkeltes selveierseksjon.*

### Styrets innstilling

Vedtektene 6-1 (1) endres til:

*6-1 (1). 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 sameierne i henhold til de opprinnelige kjøpesummer ifølge utgangsskjøtene for den enkeltes selveierseksjon.*

### Forslag til vedtak

Vedtektene 6-1(1) endres til: 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 sameierne i henhold til de opprinnelige kjøpesummer ifølge utgangsskjøtene for den enkeltes selveierseksjon.



Sak 8

## Forslag til nytt siste avsnitt i vedtektenes § 3-1 (5).

Forslag fremmet av:

Edle Catharina og Nikolai Norman

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Leilighetene i Løkkalia har gjennom de senere år blitt omsatt med en relativt lav m<sup>2</sup>-pris. Sameiets alder nærmer seg 50 år, og omfanget av prosjekter

for renovering / ombygging knyttet til overdragelse må forventes å øke betydelig. Betongstrukturen i samtlige bygg medfører at sameiet har behov for kvalitative og fremdriftsmessige bestemmelser som verner øvrige beboere mot de belastninger slike renoveringsprosjekter medfører.

Sameiet som eier av alle fellesareal, representert ved styret, kan gjennom vedtektene håndheve bestemmelser som PBE ikke har hjemmel til å forfølge.

Vedtektsendringen vil klargjøre hvorledes den privatrettslige godkjenning skal innhentes før søknad oversendes PBE.

### Forslag til nytt §3-1 (5)

"Ved inngrep i sameiets fellesareal som medfører søknadsplikt etter Plan og bygningsloven (PBL), skal styrets godkjenning innhentes

før søknad oversendes Plan og bygningssetaten (PBE). Som fellesareal inngår bygningens yttervegger, takkonstruksjon, etasjeskiller og

bæreegger i betong samt branncellevegger mot fellesareal og naboseksjon. For styrets behandling av søknad knyttet til bæreegg /

etasjeskille i betong, skal uttalelse med tegningsgrunnlag fra Sentralt Godkjent (Direktoratet for Byggkvalitet) rådgivende ingeniør fremlegges.

Det skal videre fremlegges en fremdriftsplan som bekrefter tidsrammen for støyende arbeider i seksjonen. Denne tidsramme skal ikke overskride

3 måneder. Ved inngrep i byggets betongstruktur skal kun Sentralt Godkjent entreprenør benyttes."

### Styrets innstilling

Styret støtter i utgangspunktet saken, men er ikke enig i tidsbegrensningen på tre måneder i nest siste setning i forslaget. Styret foreslår derfor følgende endring fra forslagsstillers forslag .."Det skal ved et hvert tiltak tilstrebes å gjennomføre tiltaket så tidseffektivt som mulig. Det vises ellers til Husordensreglene og det oppfordres til god orientering og dialog med berørte naboer. Ved inngrep i byggets betongstruktur skal kun Sentralt Godkjent entreprenør benyttes.

Styrets forslag til nytt siste avsnitt i vedtektenes § 3-1 (5) kan dere lese i helhet i vedlegg til saken



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til nytt siste avsnitt i vedtektenes § 3-1 (5).
- Mot Forslag til nytt siste avsnitt i vedtektenes § 3-1 (5).

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Nytt sisteavsnitt i vedtektenes §3-1: (5)"Ved inngrep i sameiets fellesareal som medfører søknadsplikt etter Plan og bygningsloven(PBL), skal styrets godkjenning innhentes før søknad oversendes Plan og bygningsetaten (PBE). Som fellesareal inngår bygningens yttervegger, takkonstruksjon, etasjeskiller og bærevegger i betong samt branncellevegger mot fellesareal og naboseksjon. For styrets behandling av søknad knyttet til bærevegg / etasjeskille i betong, skal uttalelse med tegningsgrunnlag fra Sentralt Godkjent (Direktoratet for Byggkvalitet) rådgivende ingeniør fremlegges. Det skal videre fremlegges en fremdriftsplan som bekrefter tidsrammen for støyende arbeider i seksjonen. Denne tidsramme skal ikke overskride 3 måneder. Ved inngrep i byggets betongstruktur skal kun Sentralt Godkjent entreprenør benyttes."

2. Styrets forslag til vedtak, som fremstilt i vedlegget.

#### Vedlegg

3. Vedlegg sak 8.pdf

4. 7104 Løkkalia BS.pdf

Sak 9

## Vedtektsendring §5-1(5) fjerde setning.

Forslag fremmet av:

Edle Catharina Norman

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 5-1 (5) 4.avsnitt. Maks høyde på vekster i terrassekassene er en meter.

Alternativt:

§ 5-1 (5).4. avsnitt Maks høyde på vekster i terrassekassene er en meter. Vekster skal ikke henge utenfor terrassekassene hvis de er til sjenanse for naboer.

(Nåværende regel: Maks høyde på vekster i terrassekassene er en meter. Vekster skal ikke henge utenfor terrassekassene.)

Begrunnelse:

Under årsmøtet i 2020 la Styret frem forslag til endring i vedtektene basert på tilpasning til den nye eierseksjonsloven. Innkallingen sto det at alle særbestemmelser i sameiet er videreført. Forbud mot hengende vekster ble innført i 2013 i husordensreglene.



Det ble hevdet at hengende planter er til sjenanse for underliggende naboer. På spørsmål svarte styreleder at regelen selvfølgelig ikke gjelder hvis du ikke har naboer under deg. Det er 68 kasser som ikke har naboer under. Slik regelen er formulert, kan heller ikke disse kassene ha hengende planter.

Hengende planter bryter de lange, brede betonglinjene som terrassekassene representerer. "Hengende hager" gjør dessuten bomiljøet triveligere.

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget, da dette tidligere har vært behandlet på styremøte og blitt nedstemt. Styret har vurdert saken grundig, men er ikke enige i den foreslåtte endringene.

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektene § 5-1(5) fjerde setning erstattes endres til § 5-1 (5).4. avsnitt Maks høyde på vekster i terrassekassene er en meter. Vekster skal ikke henge utenfor terrassekassene hvis de er til sjenanse for naboer.

Sak 10

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tore Lageraaen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erik Røring Høyem
- Tom Schjerven



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lars Asbjørn Hanssen	Løkkalia 9
Nestleder	Rune Andersstuen	Løkkalia 14 A
Styremedlem	Richard Arnesen	Løkkalia 5
Styremedlem	Ingeborg Isaksen	Løkkalia 12 A
Styremedlem	Tore Lageraaen	Løkkalia 12 A

### Valgkomiteen

Erik Røring Høyem	Løkkalia 10 B
Tom Schjerven	Løkkalia 5

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lokkaliaboligsameie@styrommet.no](mailto:lokkaliaboligsameie@styrommet.no) kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Løkkalia Boligsameie

Sameiet består av 90 seksjoner.

Løkkalia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971271477, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 1962

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

Løkkalia 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 2024 og hva vi vil i 2025

Styrets arbeid 2024

Det har blitt avholdt 9 styremøter, både digitalt og fysisk. Det har vært et krevende år for styret med høy aktivitet på flere fronter og mye dårlig vær skapte ekstra krevende forhold for alt utearbeid.

Sjøppelrom: Her var det nødvendig med en oppfølging av 2023. Fremdeles problemer med pappesker som ubrettet tar uforholdsmessig plass og fremdeles noen få som ikke følger anvisningene og følgelig skaper problemer for det store flertall.

Kartlegging energi: Det er krav om energikartlegging og styret har fått innvilget tilskudd fra Enova.

Dette må gjennomføres ila 2025 og prosessen er godt i gang.

Infrastruktur ladeanlegg: Oslo gir 50% tilskudd til oppgradering til WiFi på ladeanlegg i garasjer i boligsameier. Søknad sendt innen frist 31. desember 2024 og er innvilget. Vi har også fått inn anbud på installasjon.

Vi står fritt til å benytte oss av dette og styret har ikke besluttet i skrivende stund.

Forsikringssaker: Tre vannskader i 2024 og disse er ikke ferdigbehandlet av forsikringsselskapet. Den ene berører lekkasje fra tak i garasjen og den andre tak lekkasje i blokk nr.3 som er utbedret. Lekkasje i leilighet under er en konsekvensskade på underliggende leilighet. Denne regnes dog som egen sak av forsikringsselskapet.

Malingsprosjektet: Dette gikk ikke som planlagt pga av en sommer med mye nedbør. Styret hadde en del bemerkninger til utførende firma og vi vil administrere dette noe annerledes til våren. Blokk nr.9 og 11 ble ikke ferdigstilt og er overført til 2025. Ved en inkurie ble grunn mur i første rekke malt i farge perlegrå i stedet for shade. Dette ble faktisk bedre enn opprinnelig tenkt og unisont positive tilbakemeldinger gjør at vi fortsetter i samme stil i nr.9 og 11. Hvordan vi fordeler fargevalget i øvre rekke må styret se noe nærmere på.

Renovering/ oppussing: Styret har i år fått mange klager på støy i forbindelse med flere leiligheter som har vært/er under renovering/oppussing. Dette har medført mye ekstra arbeid for styret og avdekket noen svakheter i vår måte å behandle disse på.

Vedtektendringer: OBOS har avdekket en feil i våre vedtekter ila 2024 og nytt forslag er utarbeidet ved hjelp av OBOS sin juridiske avdeling. Bli fremlagt på årsmøtet.

Oppgradering stikkvei: Stien mellom nr.7 og 5 har blitt steinsatt/murt med naturstein av Nikolai Norman samt lyssetting. Styret sørget for rekkverk og gir honnør for godt initiativ og utført håndverk av Norman.

Hekk: Parkeringsplassen hadde sterkt behov for oppgradering. Styret hadde en kompensasjonssak med VA angående tujahekk, hvilket medførte at vi fikk råd til å erstatte en noe medtatt tujahekk med barlind. Denne har en levetid på minst 400 år, så dette anses som en engangsutgift.

Gartner: Etter en grundig gjennomgang med VA i sommer, er vi nå rimelig fornøyd med utviklingen.

Dugnad1. Oppsamling av kappet trær og busker med påfølgende sommeravslutning/grillfest med godt oppmøte den 15.juni.



Dugnad 2: Opprydding: Den 19.oktober ble samtlige boder og sykkelboder ryddet og mange fikk anledning til å kaste mye skrot. Nye sykkelstativer kom på plass. Imponerende innsats fra hele Løkkalia.

Dugnad 3 Samarbeid med styret i Løkkalia 6 ved gjesteparkeringsplass 23.november. Beskjæring for å bedre utsikt og rydde området og bedret sikt ved vei ned til Holmenkollen.

Dugnad 4: Det er også i år blitt utført beskjæring på øvre side med påfølgende oppsamling. Meget god innsats også her. Nedre rekke blir tatt ilt 2025 av Rune som gjør en formidabel innsats her.

Garasjeport: Lyn nedslag medførte at samtlige portåpnerne måtte erstattes. Vaktmester Bjørnar leverte god service her.

Tenning av juletre 1.desember: Åpenbart meget populært tiltak da Ingeborg gikk tom for all servering etter første runde. Lysene måtte dog i ettertid oppgraderes. Vi tar sikte på å fortsette dette som en hyggelig tradisjon i Løkkalia.

Nye lysmaster i Løkkaskogen kjøpt inn og montert. Gode anbudsprosesser/forhandlinger medførte redusert pris og rask prosess.

Forretningsfører: Styret har sjekket markedet og vi fortsetter med OBOS etter at de reduserte sin pris. Meget godt fornøyd med vår forretning rådgiver, dog fungerer ikke Vibbo optimalt.

Styret: Samarbeidet internt fungerer meget godt. Styret er i åpne konstruktive dialoger med våre hovedleverandører der begge parter er innstilt på å finne gode løsninger som tjener begge interesser. Vi har sett en positiv utvikling her.

Saker i prosess for 2025.

Ny bord/sitteplass på lekeklassen

Montering av vannmålere.

Malings prosjekt. Opplegget strammes betydelig inn.

Energikartlegging (påbudt)

Ny tiltaksplan for Løkkalia utarbeides av Selvaag i samspill med Rune. Ferdig i mars.

HMS gjennomføring regnes avsluttet ultimo februar.

Renovasjon: Mulig å redusere antall containere? Penger spart.

Gangvei: Asfalt og kantstein utbedres

Vedlikehold: Flere seksjoner i øvre rekke trenger mur arbeid.

Rekkverk samt utbedring av begge stiene fra snuplass ved nr. 14 til Løkkaskogen, vil bli gjort på dugnad av styret til våren/sommeren. (Gjerne med hjelpende hender av frivillige aktivister.)

Telia: Vår avtale går ut ilt 2025 og blir sagt opp og styret ser etter alternativer.



**LØKKALIA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 271 477, KUNDENR. 7104**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 866 837	4 425 068	5 308 000	6 522 000
Ladeinntekter EL-bil		102 392	100 470	45 000	45 000
Andre inntekter	3	372 156	149 590	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 341 385</b>	<b>4 675 127</b>	<b>5 353 000</b>	<b>6 567 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 675	-21 150	-21 150	-25 000
Styrehonorar	5	-175 000	-150 000	-175 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-13 317	-11 339	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-146 335	-156 553	-165 180	-139 000
Konsulenthonorar	7	-48 564	-7 219	-27 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-2 287 823	-642 816	-1 846 000	-2 081 000
Forsikringer		-401 134	-386 457	-402 000	-482 000
Kommunale avgifter	9	-1 420 820	-1 201 110	-1 415 009	-1 626 000
Energi/fyring	10	-507 031	-538 334	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-456 991	-434 284	-455 000	-473 000
Andre driftskostnader	11	-857 527	-772 920	-826 000	-915 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 339 216</b>	<b>-4 322 182</b>	<b>-5 944 339</b>	<b>-6 553 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-997 831</b>	<b>352 946</b>	<b>-591 339</b>	<b>13 750</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	34 636	32 414	30 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 133	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>33 503</b>	<b>32 414</b>	<b>30 000</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-964 328</b>	<b>385 360</b>	<b>-561 339</b>	<b>33 750</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	385 360		
Fra opptjent egenkapital		-964 328	0		





### LØKKALIA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 271 477, KUNDENR. 7104

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 583	4 793
Forskuddsbetalte kostnader		116 711	113 753
Andre kortsiktige fordringer	15	55 000	39 780
Driftskonto OBOS-banken		123 341	525 755
Sparekonto OBOS-banken		403 033	982 786
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>705 668</b>	<b>1 666 866</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>705 669</b>	<b>1 666 867</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		487 412	1 451 740
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>487 412</b>	<b>1 451 740</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		118 483	111 225
Leverandørgjeld		41 411	39 028
Annen kortsiktig gjeld	16	58 363	64 873
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>218 257</b>	<b>215 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>705 669</b>	<b>1 666 867</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2025  
Styret i Løkkalia Boligsameie

Lars Asbjørn Hanssen

Tore Lageraaen

Rune Andersstuen

Ingeborg Isaksen

Richard Arnesen



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 645 992
Kapitalinnkalling	220 845
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 866 837</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling	220 846
Utleie vaktmesterleilighet	151 310
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>372 156</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-24 675
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 675</b>

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



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 175 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 609, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 317.

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

Juridisk bistand	-34 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 876
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-48 564</b>

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

Mesterbedriften Lund AS, utvendig maling og tilleggsarbeid	-1 551 539
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 551 539</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-430 835
Drift/vedlikehold VVS	-31 986
Drift/vedlikehold elektro	-114 082
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 175
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 327
Kostnader dugnader	-5 879
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 287 823</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 046 007
Feieavgift	-12 784
Renovasjonsavgift	-362 029
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 420 820</b>

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

Elektrisk energi	-507 031
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-507 031</b>

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

Lokalleie	-3 700
Container	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	4 588
Håndverktøy	-1 681
Annet driftsmateriale	-975
Vaktmestertjenester	-584 368
Vakthold	-5 046
Renhold ved firmaer	-181 830





Snørydding	-16 801
Andre fremmede tjenester	-6 237
Trykksaker	-3 146
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 609
Andre kontorkostnader	-451
Drivstoff	-1 914
Vedlikehold biler/maskiner	-22 495
Bank- og kortgebyr	-3 952
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-18 412
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-857 527</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	33 876
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	685
Andre renteinntekter	75
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>34 636</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 133
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 133</b>

**NOTE: 14**

**LEILIGHETER**

Leiligheter	1
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>1</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt inntekt for elbillading for 4. kvartal	40 000
Faktura viderefakturert til beboer	15 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>55 000</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strømkostnader for desember	-53 562
Annen påløpt kostnad	-4 801
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-58 363</b>





## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak maleprosjektet.

### Resultat

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

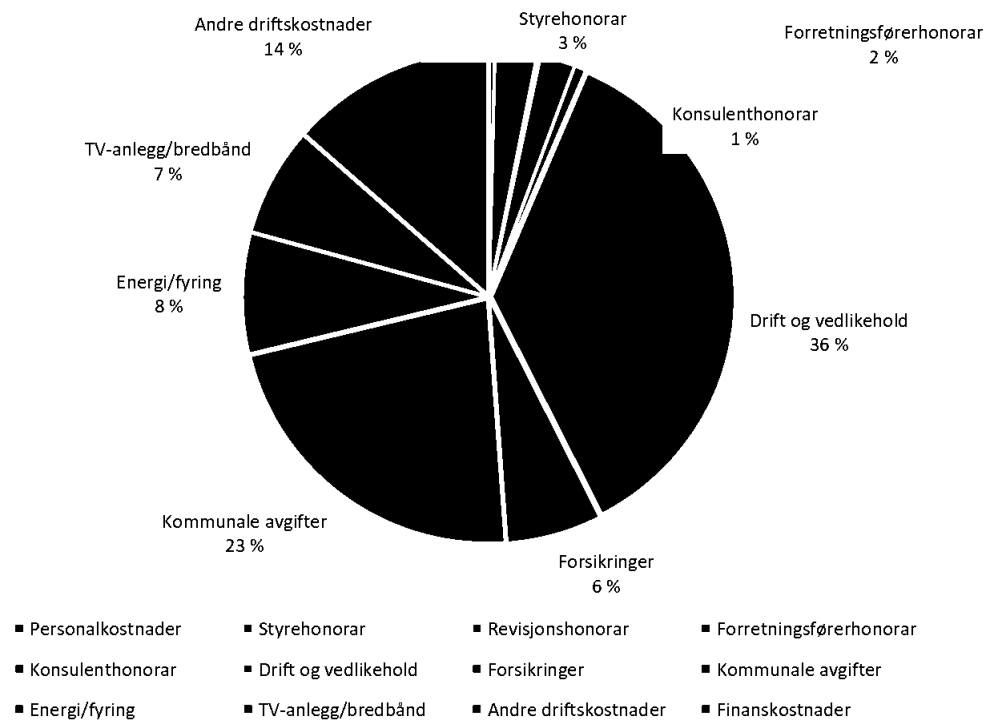
### Disponible midler

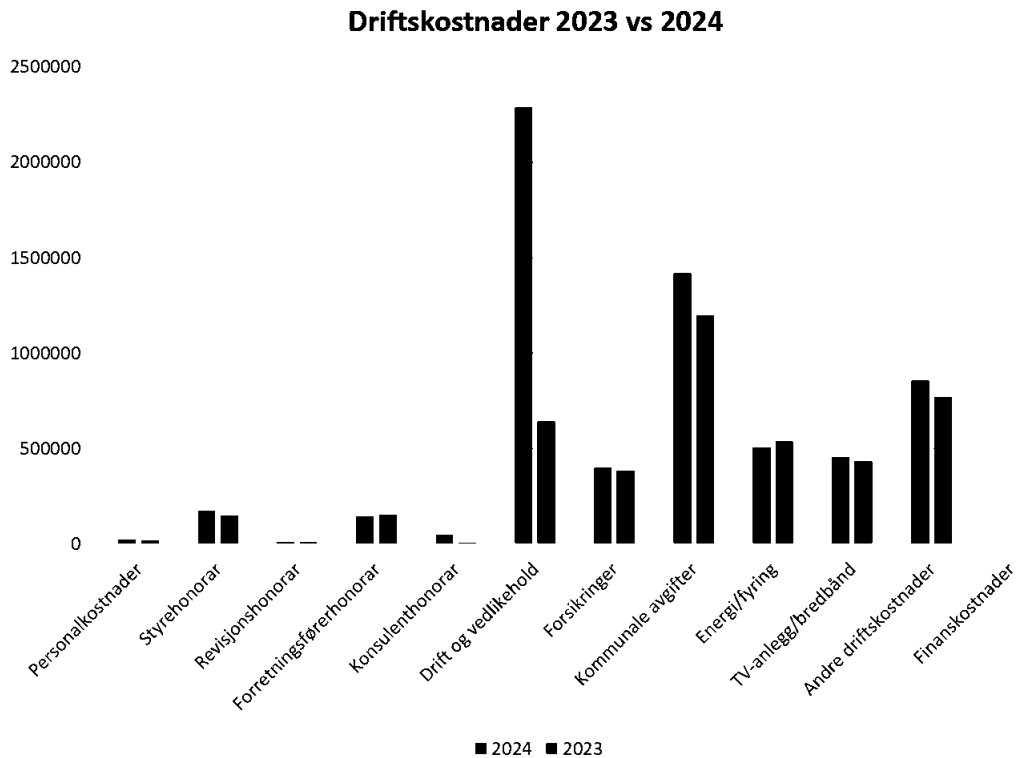
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 487 411**.

## Driftskostnader 2024





## Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 1 500 000 i posten større vedlikehold, med hensyn til det pågående maleprosjektet i sameiet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene 01.01.2025. Det bli i tillegg krevd inn kapital via felleskostnadene gjennom 2025 på totalt kr 1 200 000 (kr 100 000 pr.mnd)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til LØKKALIA BOLIGSAMEIE.

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

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

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

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4JHFO-X00D6-05TOW-J8GK6-N65ZD-768HA



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 11:39:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4JHFC-X00D6-05T0W-J8GK6-N65ZD-768HA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller på de valideringsverktøy for digitale signaturer.

20 av 35



## Likviditetsbudsjett 2025

### LØKKALIA BOLIGSAMFIE

Alle beløp i hele NOK

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
Inntrevde felleskostnader	543 538	543 538	543 538	543 538	543 538	543 538	543 538	543 538	543 538	543 538	543 538	543 086	6 922 000
Ladepunkt	22 500	0	0	0	0	22 500	0	0	0	0	0	0	45 000
<b>Sum Innbetalinger</b>	<b>566 038</b>	<b>543 538</b>	<b>543 538</b>	<b>543 538</b>	<b>543 538</b>	<b>566 038</b>	<b>543 538</b>	<b>543 538</b>	<b>543 538</b>	<b>543 538</b>	<b>543 538</b>	<b>543 086</b>	<b>6 567 000</b>
Personalkostnader	0	0	0	0	25 000	0	0	0	0	0	0	0	25 000
Styreonorar	0	0	0	0	175 000	0	0	0	0	0	0	0	175 000
Revisjonshonorar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 000	12 000
Forretningstørehonorar	34 750	0	0	34 750	0	34 750	0	0	0	34 750	0	0	139 000
Konsulentonorar	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	25 000
Drift og vedlikehold	49 167	49 167	49 167	50 667	50 667	349 167	349 167	349 167	349 167	349 167	49 167	49 167	2 093 000
Forsikringer	833	121 433	833	833	121 433	833	121 433	833	833	833	121 433	433	492 000
Kommunale avgifter	0	0	406 500	0	406 500	0	406 500	0	406 500	0	0	0	1 626 000
Elektrisk energi	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	600 000
Kabel / TV-anlegg	0	0	118 300	0	0	118 300	0	0	118 300	0	0	118 100	473 000
Andre driftkostnader	74 704	70 704	70 704	89 704	74 704	75 904	74 704	70 704	70 704	79 704	70 704	70 304	893 250
<b>Sum Utbetalinger</b>	<b>211 538</b>	<b>293 388</b>	<b>697 588</b>	<b>228 038</b>	<b>905 388</b>	<b>596 288</b>	<b>511 538</b>	<b>999 888</b>	<b>591 088</b>	<b>923 038</b>	<b>293 388</b>	<b>302 087</b>	<b>6 553 250</b>
<b>Resultat før finan. Inn-/utbet</b>	<b>354 500</b>	<b>250 150</b>	<b>-154 050</b>	<b>315 500</b>	<b>-361 850</b>	<b>-52 750</b>	<b>54 500</b>	<b>-456 350</b>	<b>-47 550</b>	<b>-379 500</b>	<b>250 150</b>	<b>240 999</b>	<b>13 750</b>
Finansinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 000	20 000
<b>Endring</b>	<b>354 500</b>	<b>250 150</b>	<b>-154 050</b>	<b>315 500</b>	<b>-361 850</b>	<b>-52 750</b>	<b>54 500</b>	<b>-456 350</b>	<b>-47 550</b>	<b>-379 500</b>	<b>250 150</b>	<b>260 999</b>	<b>33 750</b>
Driftskonto og sparekonto	0	354 500	604 650	450 600	766 100	404 250	351 501	406 001	-50 349	-97 899	-477 399	-227 249	0
<b>Sum</b>	<b>354 500</b>	<b>604 650</b>	<b>450 600</b>	<b>766 100</b>	<b>404 250</b>	<b>351 501</b>	<b>406 001</b>	<b>-50 349</b>	<b>-97 899</b>	<b>-477 399</b>	<b>-227 249</b>	<b>33 750</b>	<b>33 750</b>

Vedlegg 2

21 av 35

7104 likviditetsbudsjett 2025



## **SAK 8: Forslag til nytt siste avsnitt i vedtektenes § 3-1 (5).**

Dagens bestemmelse §3-1

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

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 beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

## **Forslag til vedtak 1: Forslagsstiller forslag til nytt sisteavsnitt i vedtektenes §3-1 (5):**

Nytt siste avsnitt:

Ved inngrep i sameiets fellesareal som medfører søknadsplikt etter Plan og bygningsloven (PBL), skal styrets godkjenning innhentes før søknad oversendes Plan og bygningssetaten (PBE). Som fellesareal inngår bygningens yttervegger, takkonstruksjon, etasjeskiller og bærevegger i betong samt branncellevegger mot fellesareal og naboseksjon. For styrets behandling av søknad knyttet til bærevegg / etasjeskille i betong, skal uttalelse med tegningsgrunnlag fra Sentralt Godkjent (Direktoratet for Byggkvalitet) rådgivende ingeniør fremlegges. Det skal videre fremlegges en fremdriftsplan som bekrefter tidsrammen for støvende arbeider i seksjonen.

*Denne tidsramme skal ikke overskride 3 måneder. Ved inngrep i byggets betongstruktur skal kun Sentralt Godkjent entreprenør benyttes."*

## **Forslag til vedtak 2: Styrets forslag til nytt sisteavsnitt i vedtektenes §3-1(5):**

Nytt siste avsnitt:

Ved inngrep i sameiets fellesareal som medfører søknadsplikt etter Plan og bygningsloven (PBL), skal styrets godkjenning innhentes før søknad oversendes Plan og bygningssetaten (PBE). Som fellesareal inngår bygningens yttervegger, takkonstruksjon, etasjeskiller og bærevegger i betong samt branncellevegger mot fellesareal og naboseksjon. For styrets behandling av søknad knyttet til bærevegg /etasjeskille i betong, skal uttalelse med tegningsgrunnlag fra Sentralt Godkjent (Direktoratet for Byggkvalitet) rådgivende ingeniør fremlegges. Det skal videre fremlegges en fremdriftsplan som bekrefter tidsrammen for støvende arbeider i seksjonen.

*Det skal ved et hvert tiltak tilstrebtes å gjennomføre tiltaket så tidseffektivt som mulig.*

*Det vises ellers til Husordensreglene og det oppfordres til god orientering og dialog med berørte naboer.*

*Ved inngrep i byggets betongstruktur skal kun Sentralt Godkjent entreprenør benyttes.*



## VEDTEKTER

for

Løkkalia Boligsameie org. nr. 971 271 477

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 26.05.2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26.10.1978 (endret 20.05.1987 og 23.04.1998).*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Løkkalia Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.06.1978.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 90 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 1962 i Oslo kommune. Seksjon 50 er vaktmesterleilighet som er eid av sameiet.

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

- terrasse
- parkeringsplass i garasjekjeller

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) 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.

(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 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 dager kan



fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.

(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 dem som berøres.

### 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

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 beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. 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 montering 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 montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.



### **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 i garasjen**

Alle seksjoner har en eller flere parkeringsplasser tinglyst som tilleggsdel. Parkeringsplass kan bare overdras sammen med seksjonen eller til annen seksjonseier i Løkkalia Boligsameie. Dersom parkeringsplass overdras til annen seksjonseier, er selger/kjøper selv ansvarlig for reseksjonering.

Det er installert kameraovervåking i garasjen. Bilder lagres i en uke.

### **4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

Det er installert infrastruktur med lastfordeling for billading frem til alle garasjeplasser.

(2) Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold av denne og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

## **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 karmen
- 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) avløpsrenne på balkong



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

(5) Seksjonseieren skal rense avløpsrenne, sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Det presiseres at vedlikehold av innvendige sluk med tilhørende grennrør omfattes av vedlikeholdsplikten.

Terrassene må ryddes for snø etter snøfall. Snø som kastes ned på gangveien må fjernes av beboer og avtales spesielt med vaktmester eller styret. Ved lengre tids fravær bør det ordnes med tilsyn.

Terrassene, foran og på baksiden, skal ikke benyttes til lagerplass på en slik måte at det er til sjenanse for naboer, eller til forringelse av anleggets eksteriør. (Eventuell lagring må i så fall skje godt under brystningshøyde).

Maks høyde på vekster i terrassekassene er en meter. Vekster skal ikke henge utenfor terrassekassene.

Alle seksjonseiere plikter å sørge for løpende vedlikehold av terrassene innvendig med maling og farge som er bestemt.

Kabler må ikke trekkes på fasadene.

(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 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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(0) 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.

(1) 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører til boligene bortsett fra på terrassene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter 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.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet 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.

### **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 seksjonseierens 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 sameiebrøk.

## **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, en nestleder og tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(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 besluttet 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 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 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. Under styrets oppgaver ligger også å ansette vaktmester.

### 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
- behandle budsjett
- velge styremedlemmer
- velge valgkomite\*
- behandle vederlag til styret

\*Til valgkomiteen velges to medlemmer. Styret skal i rimelig tid meddele valgkomiteen hvilke styremedlemmer som stiller til gjenvalg. Valgkomiteen utarbeider forslag til styresammensetning som vil bli fremlagt på det ordinære årsmøtet.

(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 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.

## **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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) 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) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

## **11-2 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.

## **11-3 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.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25

Selskapsnummer: 7104 Selskapsnavn: LØKKALIA 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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