



**Innkalling til konstituerende
årsmøte for
Lokføreren Boligsameie**

Dato 21.05.19 kl. 18:00,

**Adresse: Råholt ungdomsskole,
Tærudveien 1, 2070 Råholt
Lille auditoriet**

Orientering om framdriften.

***Utbygger redegjør for videre fremdrift og om prosjektet.

BORI

v/ Trude Lea

Dir.tlf. 909 39 200

E-post: trude.lea@bori.no

Innkalling til konstituerende årsmøte for Lokføreren Boligsameie, dato 21.05.2019, kl. 18:00 på Råholtåsen Ungdomsskole, Tærudveien 1, 2070 Råholt, Lille auditoriet.

Dagsorden:

- 1 Konstituering**
- 1a Valg av møteleder**
- 1b Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen**
- 1c Opptak av navnefortegnelse**
- 1d Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Forslag:

- 2a. Fastsettelse av navn på boligsameiet**
Forslag til navn på boligsameiet foreslås Lokføreren Boligsameie

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet
- 2b. Valg av revisor**
Revisjonsfirmaet SLM Revisjon AS, Lillestrøm, foreslås da dette er det revisjonsselskap forretningsfører Boligbyggelaget Romerike benytter.

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet
- 2c. Valg av forretningsfører**
BORI Boligbyggelag er valgt som forretningsfører for sameiet. Det er Inngått avtale om forretningsførsel i 3 år – til 31.12.2022.

Forslag til vedtak: Tas til orientering
- 2d. Vedtekter for sameiet**
Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering
- 2.e Trivselsregler for sameiet**
Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3 Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt

Sameierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt.

Det innbetales kr 5.000,- pr. seksjon som oppstartskapital til sameiet (innbetalt til megler)

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4 Valg av styre

Styreleder (velges for 2 år)

Styremedlemmer (velges for 2 år)

Styremedlemmer (velges for 2 år)

Styremedlemmer (velges for 1 år)

Styremedlemmer (velges for 1 år)

Varamedlemmer (velges for 1 år)

Varamedlemmer (velges for 1 år)

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

Kort beboermøte

**** (repr. fra utbygger) vil gi en kort orientering om prosjektet, eventuelt svare på spørsmål.

NB – Adresseendringer hvis utleie – må meldes til BORI

**FORSLAG TIL VEDTEKTER ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG AV
BOLIGENE. DE ER Å BETRakte SOM FORELØPIGE OG DET TAS FORBEHOLD
OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV
SEKSJONERINGSBEGJÆRING**

V E D T E K T E R

for

Lokføreren Boligsameie
(org. nr.....)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, den201...

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Lokføreren Boligsameie.

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 bnr.... i Eidsvoll kommune.

Under byggene I og J etableres en felles parkeringskjeller med parkering, boder, heis/trapper til boligene over samt teknisk rom ol. Det er egne HC-plasser, jfr p 2.2, i tråd med kravene fra kommunen. De seksjonene som har tilhørende garasje plass får denne plassen tinglyst som tilleggsdel. Alle boder tinglyses som tilleggsdel til seksjonen.

Felles innkjøring til garasjeanlegget med hus K, gnr. og bnr. . Drift og vedlikeholds kostnader fordeles etter antall garasjeplasser. (Hus K er foreløpig ikke bygget, gjelder fra innflytting i hus K)

Gjesteparkering og sykkelparkering på felles uteområder.

Det er felles takterrasse i hus I på taket i 7. etasje, for beboerne i hus I og J.

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

Boligseksjonene i 1 etg. får tinglyst tillegg i grunn. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrørens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Seksjonseiere i 1.etg har ansvar for stell av tillegg grunn i henhold til seksjoneringsbegjæringen, ref. punkt 4-1(6)

Boligseksjonene har rett til bruk av arealer mellom de fremtidige blokkene, interne adkomstveier, sykkel- og gjesteparkering, mm. Fellesarealene organisert som et

driftssameie med egne vedtekter og styre. Arealene vil også disponeres av øvrige boligsameier på tomteområdet. Driftskostnadene vil fordeles på boligselskapene etter BRA pr boligselskap.

Det er pliktig medlemskap i driftsforeningen for alle sameiene som disponerer området.

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 balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

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

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.

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

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. (Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser). 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.

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 Garasje plass

For de seksjonene som har garasje plass, er denne tinglyst som tilleggsdel til seksjonene. Garasjeplassen følger seksjonene ved salg, den kan ikke selges separat.

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 felles området.

(6) Det er ikke lov å beplante eller sette ned gjerdestolper på utearealene i 1. etg. Membran til garasjetak kan skades.

(7) Vaktmester har fri tilgang og fri bruk av vannkraner som er etablert på utvendig yttervegger i 1.etg.

3-2 Trivselsregler

Styret fastsetter ordensregler. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan 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 boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som 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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking 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.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseiere i 1.etg har ansvar for stell av tillegg grunn i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Seksjonseier kan ikke plante trær eller sette opp gjerde. Membran til garasjeanlegg ligger under tillegg grunn, seksjonseier som slår ned eller forårsaker hull i membran vil bli ansvarlig for utbedring og skader.

(7) 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 ved like. 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, og 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. 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 utskifting. 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 med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(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) Fjernvarme vil fordeles etter BRA, jfr. seksjoneringsbegjæringen og inngå som del av felleskostnadene.

(5) Andel av kostnader for drift av fellesarealer, parkeringsområder ute, fordeles etter fordelingsbrøk.

(6) Kostnader for parkering vil fordeles etter antall parkeringsplasser. Styret fastsetter parkeringsleien.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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 besluttet 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 ordensregler.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer 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 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 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 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 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 forretningsføreren:

(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 reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) 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 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.

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.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører 3 år, heisleverandør, drift ol.

Stasjonsløkka er et større utbyggingsprosjekt, hvor det kommer flere byggetrinn. Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

Utbygger må ha tilgang til evt viderekobling og tekniske installasjoner i garasjekjeller som skal videreføres i de neste byggetrinnene.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen.

Lokføreren boligsameie

Normalbudsjett 2019 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

oppdatert
pr. 30.04.19

UTKAST

Konto	Inntekter		Pr enhet/år
3600	Felleskostnader drift	1 400 000	
3630	Kabel-tv	301 560	359,- pr enhet
3601	Garasjeleie	82 800	
8050	Renteinntekter Bank	2 000	
	Sum inntekter	<u>1 786 360</u>	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	6 500	
5330	Styrehonorar	70 000	1000,- pr enhet
6710	Forretningsførerhonorar	124 000	
5400	Arbeidsgiveravgift	9 870	
6200	Elektrisk energi	50 000	
6250	Fjernvarme	365 652	9 pr kvm
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	155 000	
7500	Forsikringer	160 000	
7760	Kommunale avgifter	0	Faktureres hver enkelt fra Eidsvoll kommune
7750	Eiendomsskatt	0	
Note 2	Andre driftskostnader	<u>655 560</u>	
	Sum kostnader	<u>1 596 582</u>	
	Inntekter - kostnader	<u>189 778</u>	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	<u>189 778</u>	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	350 000	
	Endring av disponible midler	<u>539 778</u>	
	Antall boliger	70	
	Sum m2 BRA bolig	4 063	
	Driftsutgifter pr m2 / år, gjennomsnitt	439	
	<u>Driftskostn pr m2 pr mnd,</u>	<u>36,6</u>	

Lokkføreren og konduktøren boligsameie

Note 1

Rep og vedlikehold

6603	Elektro	0	
6604	Utvendig vedlikehold	50 000	
6605	Heis	50 000	Serviceavtaler 2 heiser
6607	Garasjeanlegg	60 000	Feiing, serviceavtale port mm
6613	Vedlikehold ventilasjon	35 000	Serviceavtaler
6614	Brannsikring	25 000	
	Alarm i heis	9 000	Serviceavtaler
6630	Egenandeler forsikring	10 000	
	Sum rep og vedlikehold	239 000	

Note 2

Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	5 000	leie container
6500	Verktøy og redskaper	0	
6340	Lyspærer og sikringer	0	
6606	Kabel TV anlegg / Internett	301 560	kr 359,- pr mnd
6792	Tillegg for evt avregninger	0	
6780	Vaktmester/driftsavtaler	300 000	
6731	HMS system	25 000	Etabl av HMS system
6792	Andre forvaltningstjenester	8 000	
6860	Møter, kurs	5 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	5 000	
6910	Telefon	0	
6940	Porto	3 000	
7770	Bank og kortgebyr	3 000	
	Sum driftskostnader	655 560	

Antall boliger 70

Snr.	Hnr.	Etg	Areal m ² BRA	Felleskost. pr år	Felleskost. pr mnd	Garasje	Kabel-tv pr mnd	Totalt pr mnd, inkl varmt vann og fyring
1	H0101	1	55,5	19 125	1 594		359	1 953
2	H0102	1	47,8	16 471	1 373		359	1 732
3	H0103	1	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
4	H0104	1	29	9 993	833		359	1 192
5	H0105	1	85	29 290	2 441	150	359	2 950
6	H0201	2	55,5	19 125	1 594		359	1 953
7	H0202	2	47,8	16 471	1 373		359	1 732
8	H0203	2	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
9	H0204	2	29	9 993	833		359	1 192
10	H0205	2	85	29 290	2 441	150	359	2 950
11	H0301	3	55,5	19 125	1 594	150	359	2 103
12	H0302	3	47,8	16 471	1 373	150	359	1 882
13	H0303	3	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
14	H0304	3	29	9 993	833		359	1 192
15	H0305	3	85	29 290	2 441	150	359	2 950
16	H0401	4	55,5	19 125	1 594	150	359	2 103
17	H0402	4	47,8	16 471	1 373	150	359	1 882
18	H0403	4	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
19	H0404	4	29	9 993	833		359	1 192
20	H0405	4	85	29 290	2 441	150	359	2 950
21	H0501	5	55,5	19 125	1 594	150	359	2 103
22	H0502	5	47,8	16 471	1 373	0	359	1 732
23	H0503	5	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
24	H0504	5	29	9 993	833		359	1 192
25	H0505	5	85	29 290	2 441	150	359	2 950
26	H0601	6	55,5	19 125	1 594	150	359	2 103
27	H0602	6	47,8	16 471	1 373	150	359	1 882
28	H0603	6	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
29	H0604	6	29	9 993	833	0	359	1 192
30	H0605	6	85	29 290	2 441	150	359	2 950
31	H0701	7	55,5	19 125	1 594	150	359	2 103
32	H0702	7	47,8	16 471	1 373	150	359	1 882
33	H0703	7	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
34	H0704	7	29	9 993	833	0	359	1 192
35	H0705	7	85	29 290	2 441	150	359	2 950
36	H0101	1	55,5	19 125	1 594	0	359	1 953
37	H0102	1	47,8	16 471	1 373	0	359	1 732
38	H0103	1	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
39	H0104	1	29	9 993	833		359	1 192
40	H0105	1	85	29 290	2 441	150	359	2 950
41	H0201	2	55,5	19 125	1 594		359	1 953
42	H0202	2	47,8	16 471	1 373		359	1 732
43	H0203	2	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
44	H0204	2	29	9 993	833		359	1 192
45	H0205	2	85	29 290	2 441	150	359	2 950
46	H0301	3	55,5	19 125	1 594	150	359	2 103
47	H0302	3	47,8	16 471	1 373		359	1 732
48	H0303	3	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
49	H0304	3	29	9 993	833		359	1 192
50	H0305	3	85	29 290	2 441	150	359	2 950
51	H0401	4	55,5	19 125	1 594	150	359	2 103
52	H0402	4	47,8	16 471	1 373	150	359	1 882
53	H0403	4	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
54	H0404	4	29	9 993	833		359	1 192
55	H0405	4	85	29 290	2 441	150	359	2 950

56	H0501	5	55,5	19 125	1 594	150	359	2 103
57	H0502	5	47,8	16 471	1 373	150	359	1 882
58	H0503	5	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
59	H0504	5	29	9 993	833		359	1 192
60	H0505	5	85	29 290	2 441	150	359	2 950
61	H0601	6	55,5	19 125	1 594	150	359	2 103
62	H0602	6	47,8	16 471	1 373	150	359	1 882
63	H0603	6	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
64	H0604	6	29	9 993	833		359	1 192
65	H0605	6	85	29 290	2 441	150	359	2 950
66	H0701	7	55,5	19 125	1 594	150	359	2 103
67	H0702	7	47,8	16 471	1 373	150	359	1 882
68	H0703	7	72,9	25 121	2 093	150	359	2 602
69	H0704	7	29	9 993	833		359	1 192
70	H0705	7	85	29 290	2 441	150	359	2 950
			4062,8	1 400 000	116 667	6 900	25 130	148 697

NAVNESEDDEL

Skriv sameiers navn og leilighets nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**

Navn:

Seksjonsnr/ bolignr.:

På årsmøtet kan sameier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med stemmerett for hver seksjon de eier. Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på årsmøtet kan De i henhold til eierseksjonsloven § 46 møte ved fullmektig.

Ønsker De å benytte denne retten, bes De vennligst bruke fullmakten nedenfor.



FULLMAKT

Jeg gir fullmakt til å møte på årsmøtet i
Lokføreren Boligsameie, den 21.05.19

Seksjonsnr/bolignr:

.....
(underskrift fra seksjonseier)

.....
(gjenta med blokkbokstaver)

