

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 7 376,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen. Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Marcin Socki
Mobil: 96753398
E-post: marcinsocki@gmail.com

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

I tillegg til 150 boligseksjoner, består sameiet av 88 garasje plasser og 44 takterrasser som er organisert som egne næringsseksjoner - til sammen 132 næringsseksjoner. Disse næringsseksjonene kan kun selges til seksjonseiere i sameiet. Husk å gi oss beskjed hvorvidt kjøper også kjøper garasje/takterrasse, tinglyses av megler.

Utleie av takterrassene kan kun skje til beboere eller seksjonseiere i sameiet.

Sameiet har en kollektiv avtale om levering av grunnpakke tv og bredbånd med Telia Norge AS.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Husordensregler for Sameiet John Strandruds Vei

8.mai.2025

1. GENERELLT

- 1.1 Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning, og at sameiets materielle verdier og dets utemiljø og fellesarealer blir tatt vare på.
- 1.2 Beboere plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

- 2.1 Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
- 2.2 Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

- 3.1. Søppelsorteringsanlegget er plassert utendørs. Alt søppel sorteres som anvist på åpning til nedkast. BLÅ; Papp og papir, GUL: Plast og GRÅ; Matavfall / organisk avfall og husholdningsavfall / restavfall
Større mengder av papp, metall, møbler etc. må hver enkelt beboer frakte til kommunens avfallsstasjon ISI, i Bærum.
- 3.2. Husholdningsavfall / restavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i avfallssuget. Er alle avfallssug fulle, skal søppelet kastes ved første mulighet når avfallssuget er tømt. Papp og papir skal rives i mindre biter slik at avfallssuget ikke tettes.
- 3.3 Glass- og metallemballasje skal leveres til returpunkt og/eller gjenvinningsstasjonen. Returpunkt finnes for eksempel foran innkjøring til gjesteparkering til John Strandruds vei 1-17.
- 3.4 Matavfall pakkes i de grønne posene vi får fra kommunen og kastes i det grå avfallssuget.
- 3.5 Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- 3.6 Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.
- 3.7 Sameiet blir økonomisk belastet om regler for avfallshåndtering ikke overholdes. Avfallshåndtering er omtalt i egen brukerinstruks for avfallsanlegget og om avfallssortering og beboere plikter å sette seg inn i denne brukerinstruksen. Det er ikke tillatt å plassere møbler eller andre gjenstander utenfor egen bod i bod-areal i kjeller, av hensyn til rømning ved brann. Gjenstander vil bli fjernet og kastet uten forutgående varsel til eier/leietaker.

3.8 Styret kan øke felleskostnadene dersom søppel ikke blir håndtert på korrekt måte, og for eksempel tetter avfallssugene, for å dekke merkostnader knyttet til dette.

3.9 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

4. FELLESAREAL OG TAKTERRASSER

4.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte. Dette inkluderer å holde fellesarealer inne og ute ryddig. Fellesarealer inkluderer takterrasser.

4.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Dette inkluderer hovedinngangsdører til byggene, parkeringsanlegg, boder og sykkelboder.

4.3 Av hensyn til brannsikkerhet og generell adkomst, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene og andre fellesområder (dette gjelder også fellesgangene i kjelleren). Sykler plasseres i sykkelstativene i garasjen og sportsutstyr o.l. i bodene. Branninstruks forefinnes på norsk og engelsk ved alle rømningsveger (utgangsdører). Dørmatter er tillatt, og barnevogner kan stå i kjelleren der det er skiltet for barnevogner.

4.4. All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Styret kan øke fellesutgifter dersom skaden ikke kan knyttes til den enkelte beboer, for å dekke merkostnader knyttet til skadeutbedring og renhold.

4.5. Av hensyn til beboerne i leilighetene rett over garasjeporten, henstilles det om at garasjeporten kun nyttes til inn- og utkjøring.

4.6. Vedlikehold og opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov. Ved dugnad skal alle voksne stille opp. I stedet for dugnad kan styret velge å ordne arbeidet ved bruk av eksterne tjenester, som for eksempel gartner.

4.7 Felles takterrasser er tilgjengelige for alle beboere, og kan ikke reserveres på forhånd. Bruken reguleres etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Alle beboere står fritt til å arrangere sammenkomster på takterrassene, forutsatt at det tas hensyn til øvrige brukere. For ytterligere retningslinjer vises det til egne husordensregler for takterrassene.

4.8 Den enkelte beboer kan belastes for merkostnader knyttet til skadeutbedring og renhold, dersom dette skyldes uaktsomhet.

4.9 Det er forbudt å røyke inne i fellesområder. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper eller snus fra private balkonger eller på fellesområdet.

5. BODER

5.1. Beboere må selv besørge renhold og holde egne boder låst. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig på eiendommens garasjeanlegg, eller fellesområder.

5.2. Det er ikke tillatt å oppbevare gass / propan eller annet lettantennelig materiale i boder eller andre rom under terrengnivå.

5.3 Det skal alltid være minimum 0,5 meter fri luft rundt detektorer og sprinkleranlegg for at brannanlegget skal fungere optimalt.

6. DYREHOLD

6.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

6.2. Det er båndtvang for dyr på sameiets arealer, både innendørs og utendørs.

6.3. Fjerning av avføring og rydding etter dyret er eiers ansvar.

7. RO I LEILIGHETER OG PÅ FELLESOMRÅDER

7.1 Den enkelte sameier / beboer plikter å sørge for ro i leiligheten og fellesarealene mellom klokken 23:00 og 08:00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin og andre støykilder i dette tidsrommet.

7.2 Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik.

7.3 Man skal være spesielt aktsom ved bruk av private balkonger, fellesarealene og takterrasser.

7.4 Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00, og på lørdager/helligdager mellom klokken 10:00 og 18:00.

8. BRUK AV LEILIGHETENE

8.1 Det er forbudt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling i andre farger, radio- og TV-antenners, parabolantenners, skilt eller andre faste innretninger.

8.2 Alle større endringer skal godkjennes av styret i forkant.

8.3 Markiser og annen utendørs solskjerming skal kun oppføres i henhold til retningslinjer fra styret.

8.4 Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

8.5 Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Ei heller endringer som kan føre til skade på tekniske installasjoner som sprinkler og røranlegg, elektriske anlegget og så videre. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

8.6 Beboere skal på egen kostnad sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Eier er erstatningsansvarlig for skader på boligen på bakgrunn av manglende vedlikehold. Sameiet har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

8.7 Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Tilkobling til vannrør / elektrisk anlegg må utføres forskriftsmessig av godkjent fagperson. Brannfarlig elektrisk utstyr kan bli påkrevd fjernet.

8.8 Brann-detektorer, sprinklerhoder og annet brannteknisk utstyr skal ikke tildekkes, fjernes fra sine respektive plasser eller på annen måte settes ut av drift. Dette kan få rettslige konsekvenser med tilleggskostnader for den som har fjernet eller manipulert utstyret.

9. BRUK AV PRIVATE BALKONGER OG TAKTERRASSER

9.1 Grilling og røyking til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

9.2 Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill – og det kun på balkongene / terrassene tilhørende leiligheten. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg eller glass-felt på balkongen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

9.3 Ingen bruk av åpen ild er tillatt. Dette inkluderer grilling med bruk av kull, fakkelbokser og så videre.

9.4 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse for andre beboere, eller som kan falle ned fra balkongene / takterrassene.

9.5 Det skal tas hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger / takterrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger / takterrasser eller fra vinduer. Det skal begrenses mengde vann brukt til balkongvask / takterrassevask / vindusvask i at dette renner nedover fasadene på flere steder og til naboene under.

9.6 Løse gjenstander som møbler, blomsterkasser og så videre må oppbevares forsvarlig på balkongen / takterrassen. Man kan bli strafferettslig / erstatningsansvarlig for skade forårsaket av ting som faller fra balkong / takterrasse eller vindu.

9.7 Det skal holdes pent og ryddig på balkonger / takterrasser.

9.8 Det skal ikke brukes eller oppbevares varmeutredende utstyr på takterrasser som f.eks. terrassevarmer eller grill, og heller ikke brennbart materiale som f.eks. propantanker.

10. ADGANG TIL SAMEIET

10.1 Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag / ulempe for øvrige sameiere / beboere eller gjør skade på felles eiendom.

10.2 Sameiere / beboere må aldri gi ukjente personer adgang til sameiet.

11. ORDEN

11.1 Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

11.2 Beboere plikter å melde fra til styret dersom de oppdager forhold på fellesområdene eller ellers i sameiet som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, feil eller skader på lekeapparater, konstruksjoner og lignende.

12. GARASJE OG PARKERING

12.1 Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser, og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

12.2 Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Korttidsparkering inne i garasjeanlegget er ikke tillatt. Biler, tilhengere, gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

12.3 Parkeringsplassene i "tunnelen" utenfor garasjeporten kan brukes av gjester til beboere i sameiet og skal ikke benyttes til oppbevaring av tilhengere, campingvogner, varebiler, uregistrerte biler og lignende. Egne regler for disse plassene utarbeides av Fornebuporten Drift og skal følges. Biler som ikke følger parkeringsbestemmelsene, vil bli bøtelagt uten forvarsel.

12.4 Det er ikke tillatt å kjøre inn mellom blokkene. Det eneste unntaket er ved varelevering og flytting av store gjenstander som det ikke er mulig å frakte via garasjen. I disse tilfellene så må det tas hensyn til beboerne med tanke på tomgangskjøring og lys. Gårdsplassen skal IKKE bli brukt som en parkeringsplass eller en ventestasjon. Her vil biler som ikke følger parkeringsbestemmelsene risikere bøtelegging.

13. HEIS

13.1 Ved problemer på heis må styret varsles, og det er kun styret som kan rekvirere service for heis.

13.2 Ved tilkalling av redning fra heis som skyldes beboernes egen uaktsomhet, kan styret beslutte at eierseksjonen beboeren tilhører selv dekker utgiftene til utrykning.

14. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

14.1. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

14.2 Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonslovens § 26.

14.3 Dersom beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET JOHN STRANDRUDSVEI

Vedtatt av utbygger ved seksjonering 09.05.2018, sist endret av ordinært årsmøte 25.05.2023,
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet John Strandrudsvei, og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 966 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.05.2018.

Sameiet består av 150 boligseksjoner og 132 næringsseksjoner (88 garasjeplasser og 44 takterrasser). 4 av garasjeplassene er HC-plasser.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler (sportsboder i kjeller) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold tilknyttet boenhet, takterrasse eller garasjeplass.

Næringsseksjoner (takterrasse og garasjeplasser) kan kun selges til seksjonseiere i sameiet. Utleie av takterrasse kan kun skje til beboere eller seksjonseiere i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Bruksenhetene i første etasje har private hager/hageflekker som er tilknyttet seksjonen som tilleggsdel grunn, og er anmerket på tegninger.

Sportsbodene er beliggende på kjellerplan og er seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom

seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

På grunn av gulvkonstruksjon på takterrassene, er det ikke tillatt å bruke noen form for grill. På balkonger kan det kun nyttes gass- eller elektrisk grill.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i på sin garasje plass etter forutgående samtykke fra styret. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er tilrettelagt for 54 el-bil-ladepunkter i garasjekjelleren. Det er styret som utarbeider retningslinjer og administrerer ordningen, herunder tildeling og dekning av kostnader knyttet til disse plassene. Strøm til elbil-ladere dekkes av den enkelte seksjonseier og faktureres separat.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Garasjeplassene må ikke benyttes til lagring av eiendeler.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

2.4. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Næringsseksjonene (garasjeplassene og takterrassene) skal ikke betale ordinære felleskostnader etter eierbrøk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel. Det innbetales sammen med felleskostnadene også et a-konto-beløp for energi.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Kostnader ved abonnement for grunnpakke TV, belastes per seksjon med like deler. Abonnement utover dette må seksjonseieren selv bestille og bekoste.

Kostnader til vannbåren oppvarming og varmt forbruksvann (fjernvarme) dekkes av felleskostnadene etter sameiebrøken.

Kostnader til drift av garasjekjeller skal dekkes av de som eier garasjeplassene. Kostnadsdekningen kan tilpasses driften og vedlikeholdet over tid. Kostnader til drift av garasjeplassene utenfor garasjeporten faktureres med en sats som utgjør 50% av kostnaden for garasjeporten innenfor garasjeporten.

Dersom sameiet installerer målere som kan måle forbruk i den enkelte seksjon, kan sameiet beslutte at disse kostnadene måles og avregnes i forhold til forbruk, og betales av den enkelte sameier.

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.
- j) seksjonseiere med privat plen har ansvar for å vedlikeholde av denne.
- k) elbil-lader.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Eier av næringsseksjon takterasse, plikter for egen regning å vedlikeholde terrassegulv som ikke er en del av bygningskonstruksjonen og innvendige overflater på brystninger og vegger mellom seksjonene.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiet klipper alle hekker i høyden og på utsiden. Maksimal høyde er 1,8m.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Oppsetting/montering av markiser kan kun skje etter en plan/retningslinjer utarbeidet av styret og vedtatt av årsmøtet med simpelt flertall. Dersom det foreligger forslag fra bygningens arkitekt, bør disse følges med mindre det finnes sterke grunner til å fravike dette.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg ved fullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg ved fullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg ved fullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalg ved fullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- a) styrets årsrapport
- b) regnskap for foregående kalenderår
- c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer
- e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, 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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne av boligseksjoner, har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

En seksjonseier av bolig, 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

Næringsseksjonene som omfatter garasje plasser har kun stemmerett i spørsmål som gjelder garasjeanlegget. Næringsseksjonene som omfatter takterrasser har kun stemmerett i spørsmål som gjelder takterrassene.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder) og 2 varamedlemmer.,

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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. 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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE FORHOLD

Sameiet er deltaker i realsameie i Bærum Kommune. Sameiet består av de tre eiendommene, gnr 41, bnr 969+966+939 og er regulert i tinglyst «Avtale om realsameie». Avtalen regulerer drift og vedlikehold av infrastruktur, grøntarealer m.v. (turdrag, kjørevei, lekeplass) og andre fellesarealer i realsameiet. Realsameiet skal ivareta sameierne forpliktelser.

Pliktig medlemskap i Fornebu driftsforening og til å delta med kontingent for å dekke fellesutgiftene til Fornebu Felles. Kontingentens størrelse fastsettes for det enkelte medlem i henhold til antall boliger i medlemmenes sameier/borettslag. Kontingentens størrelse fastsettes av Årsmøtet i Fornebu Driftsforening.

Det er seksjonseiers ansvar overfor sameiet og forretningsfører til enhver tid å sørge for at forretningsfører har korrekt kontaktinformasjon (e-post, bostedsadresse og telefonnummer).

13. KAMERAOVERVÅKNING

Det kan installeres anlegg for kameraovervåkning i boligsameiet. Kameraovervåkning skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Boligsameiet John Strandrudsvei

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett. Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

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.

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 seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinært årsmøte

i Boligsameiet John Strandrudsvei

Ordinært årsmøte i **Boligsameiet John Strandrudsvei** avholdes:

Tid: 21.05.2026

Sted: Microsoft Forms, Votering i årsmøtet kan gjennomføres fra klokken 07:00 til klokken 23:00.

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

- 1 Styrets årsrapport for 2025
- 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
- 4 JSV garasje utskifting av ladeanlegg – og endring av vedtekter – antall el-bil-ladepunkter i garasjekjelleren
- 5 Varmekostnader etter forbruk
- 6 Innglassing av balkong
- 7 Budsjett 2026
- 8 Valg

Bærum, 05.05.2026

Styret i Boligsameiet John Strandrudsvei

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Marcin Socki
Styremedlem:	Mary Kay Strobel Paus
Styremedlem:	Håvard Odinsen Kjøk

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Boligsameiet John Strandrudsvei
Antall boligseksjoner:	150
Kommune:	Bærum
Sameiets org.nr.:	920938582
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Sigurd Holte Sandvik
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	88605790

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

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

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av oppstillingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

16 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Sameiets styre har avholdt 2 styremøter siden forrige ordinære generalforsamling. Møtene har vært avholdt på Teams. I tillegg til styremøtene har det vært hyppig kontakt mellom styremedlemmene.

Det har vært mange forskjellige arbeidsoppgaver og styresaker i løpet av året:

- Gjennomføring av årskontroll av brann- og nødløsanlegget
- Planlegging og gjennomføring av årsmøte inklusiv utarbeidelse av budsjett for sameiet
- Samarbeid med FP-Drift og Asker og Bærum Vaktmester Kompaniet ang. div. vedlikehold og vaktmesteroppgaver
- Oppfølging og godkjenning av kostnader knyttet til drift av sameiet
- Oppfølging mot forretningsfører knyttet til den økonomiske driften av sameiet
- Oppfølging av spørsmål og andre saker på Lettstyrt
- HMS runder i sameiet inklusiv rydding av søppel og gjenstander på fellesareal
- Registrering av strømforbruk elbil-ladere og utarbeidelse av fakturagrunnlag til forretningsfører
- Planlegging og gjennomføring av garasjevask
- Planlegging og varsling om plan for balkongvask
- Bestilling av søppelcontainere
- Utskifting av lyskilder i garasje

- Oppdatering og drift av Lettstyrt som kommunikasjonskanal for sameiet
- Oppdatering av liste over eiere i Lettstyrt i henhold til eierskiftemeldinger
- Oppdatering av liste over leietakere i henhold til melding fra eiere
- Oppdatering av reelle eiere av p-plasser og takterrasser ihht grunnboken

Styret har brukt en del tid å følge opp dette med feil og mangler knyttet til fellesarealer. Det er foretatt utbedringer gjennom siste styreperiode og det er fortsatt noen punkter som trenger oppfølging i tiden fremover, særlig det med henslengte søppel og skrot rundt avfallssug og feilaktig oppbevaring av gjenstander i fellesareal.

Vaktmester ble byttet 1.august til Asker og Bærum Vaktmester Kompani og leverandør av renhold ble byttet til samme selskap fra 1.juni. Samarbeidet fungerer bra og det virker som saker blir løst mer effektivt samtidig som det koster sameiet mindre.

Styret inngikk avtale om Norgespris i oktober 2025. Dette er en statlig ordning som tar sikte på å gi forutsigbar strømpris gjennom året. Ordningen varer i første omgang til 31. desember 2029, men prisen og vilkårene fastsettes nå for perioden ut 2026, med justering fra 1. januar 2027. Avtalen har en bindingstid frem til 31. desember 2026.

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Vedlikehold har blitt gjennomført ifm heis, lamper / belysning, dører, beslag og andre påløpende.

Styret har bestemt at når sameiet oppnår 10 års alder, dvs i 2028, vil det bli gjennomført en tilstandskontroll og laget vedlikeholdsplan. Dette vil gjelde alle installasjoner, men ikke i leiligheter. Dette blir presentert med forslag til finansieringsplan i ordinært årsmøte mai 2029.

Lysaker, den 28.april 2026

Styret i Boligsameiet John Strandrudsvei

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Resultatregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 1 595,-, mot et budsjettert overskudd på kr 212 350,-.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:

Ved årsskiftet var det kr 43 087,- i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 67 524,-.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Boligsameiet John Strandrudsvei

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		4 321 353	4 321 353	4 194 568
Andre inntekter	2	2 410 903	2 492 000	2 486 782
Sum driftsinntekter		6 732 256	6 813 353	6 681 350
Styrehonorar		220 000	220 000	220 000
Andre personalkostnader	3	31 020	31 020	31 020
Kommunale avgifter		1 829 333	1 900 000	1 667 215
Vedlikehold	4	1 042 975	967 000	1 065 280
Driftskostnader	5	2 979 693	2 802 583	2 933 031
Honorarer	6	227 330	277 900	206 071
Forsikring		395 071	346 000	329 517
Andre kostnader	7	52 968	56 500	61 101
Sum driftskostnader		6 778 391	6 601 003	6 513 235
Driftsresultat		-46 135	212 350	168 115
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	44 540	0	32 347
Finanskostnader		0	0	212
Netto finansresultat		44 540	0	32 135
Årets resultat		-1 595	212 350	200 250
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-1 595	0	200 250
Sum overføringer		-1 595	0	200 250

Balanse

Boligsameiet John Strandrudsvei

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		43 087	40 649
Andre fordringer	9	520 698	439 291
Bankinnskudd mv.	10	1 284 362	1 416 016
Sum omløpsmidler		1 848 147	1 895 955
Sum eiendeler		1 848 147	1 895 955
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 389 486	1 391 081
Sum egenkapital	11	1 389 486	1 391 081
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		67 524	79 598
Leverandørgjeld		370 202	390 773
Påløpte kostnader		20 936	34 503
Sum kortsiktig gjeld		458 661	504 875
Sum gjeld		458 661	504 875
Sum egenkapital og gjeld		1 848 147	1 895 955

OSLO, 31.12.2025 /20.04.2026
Styret for Boligsameiet John Strandrudsvei

Marcin Socki
Styrets leder

Håvard Odinsen Kjøk
Styremedlem

Mary Kay Strobel Paus
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	151 392	165 000	169 440
Strømforbruk elbil	39 667	125 000	122 955
Fjernvarme	1 526 784	1 527 000	1 527 449
Kabel-TV	693 060	675 000	666 938
Sum	2 410 903	2 492 000	2 486 782

Konto for strømforbruk elbil, er justert for avsetninger som var for høye i 2023 og 2024.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	31 020	31 020	31 020
Sum	31 020	31 020	31 020

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	0	15 000	13 663
Vedlikehold utearealer	17 284	35 000	69 859
Vedlikehold bygning innv.	23 057	75 000	104 761
Vedlikehold og drift heis	97 891	135 000	148 769
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	23 113	20 000	5 144
Tavler og skilt ute	11 886	0	0
Vedlikehold porter	7 195	15 000	13 967
Vedlikehold VVS	146 664	120 000	0
Egenandel forsikring	11 000	0	20 000
Forsikringsoppgjør	12 539	0	-12 539
Vedlikehold elektro	232 331	70 000	87 333
Vedlikehold garasjeanlegg	25 858	30 000	24 361
Vedlikehold energisentral	0	10 000	0
Vedl.hold ventilasjon	0	12 000	10 715
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	257 913	250 000	406 548
Fornebu Driftsforening	111 600	115 000	111 600
Andel realsameie	64 645	65 000	61 100
Sum	1 042 976	967 000	1 065 281

Posten "Vedlikehold elektro" er i hovedsak kostnader ved bytte til led lamper i oppgangene.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	236 691	250 000	226 423
Fjernvarme	1 463 256	1 300 000	1 311 747
Renhold	155 760	124 750	157 636
Annen renovasjon	15 580	30 000	27 390
Snebrøyting, strøing, m.m.	89 918	65 000	72 986
Vaktmestertjenester	360 433	345 833	470 460
Kabel-TV	658 056	687 000	666 389
Sum	2 979 694	2 802 583	2 933 031

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	17 610	13 000	11 588
Forretningsførrel	195 000	195 000	188 376
Ekstra forretningsførrel	6 820	2 000	0
Andel systemkostnader	7 900	7 900	1 975
Honorar juridisk bistand	0	20 000	0
Konsulenttenester	0	40 000	4 133
Sum	227 330	277 900	206 072

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Bankomkostninger	16 854	20 000	19 092
EHF-fakturagebyr	0	1 500	1 242
Diverse kostnader	35 908	35 000	35 868
Øreavrunding	207	0	0
Tap på fordringer	0	0	4 900
Sum	52 969	56 500	61 102

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	8 613	0	465
Bankrenter	1 237	0	1 205
Kundeutbytte fra Gjensidige forsikring ASA	34 690	0	30 677
Sum	44 540	0	32 347

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre fordringer	311 084	268 360
Forskuddsbet. kostnader	209 614	170 931
Sum	520 698	439 291

Andre fordringer er avregning kommunale avgifter, for mye betalt i 2025, og en avsetning for el-bil lading i Q4.

Forskuddsbetalt kostnader er 3 mnd internett i 2026

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.43901	1 284 362	1 416 016
Sum	1 284 362	1 416 016

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	1 391 081	1 190 831
Årets resultat	-1 595	200 250
Egenkapital 31.12.	1 389 486	1 391 081

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	1 391 081
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-1 595
C. Disponible midler 31.12	1 389 486
Årets endring i disponible midler	-1 595
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 848 147
- Kortsiktig gjeld	458 661
= Disponible midler 31.12	1 389 486

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET JOHN STRANDRUDSVEI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET JOHN STRANDRUDSVEI.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2025.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avvirket.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-30 09:35:02 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sak 3**Fastsettelse av styrets honorar for 2025**

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:

Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 220 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 220 000,-. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 4 JSV garasje utskifting av ladeanlegg – og endring av vedtekter – antall el-bil-ladepunkter i garasjekjelleren

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Ladeanlegg til elbiler i garasjen er utdatert og trenger utskiftning. Dette ble tydelig når et strømbrydd i 2025 skadet en del av anlegget. Flere seksjoner ble berørt og det tok lang tid å få det fikset. Det viste seg at delene til anlegget ikke lenger var tilgjengelig i Norge og at i tillegg den eneste underprodusent hadde gått konkurs i Tyskland. Anskaffelse av deler var påvirket av dette og var dessverre i tillegg påvirket med uoversiktlig tidspunkt som mulig utlevering av deler fra en virksomhet som fungerte ikke.

Som følge av eierskjonsloven § 25 a, har seksjonseiere rett til å få satt opp ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid, så lenge de har parkeringsrett i sameiet. Derfor anser styret det nødvendig å sørge for at sameiet har et anlegg som er i fornuftig stand og som kan evt repareres innen normal tid.

Styret planlegger derfor å undersøke utskiftning av ladeanlegg som vil ivareta krav om kapasitet og laststyring for sameiet. I tillegg vil styret se på mulighet for automatisk fakturering av forbruket.

Ihht sameiets vedtekter, står det: "Det er styret som utarbeider retningslinjer og administrerer ordningen, herunder tildeling og dekning av kostnader knyttet til disse plassene." Dette betyr at årsmøtet har kun anledning til å utsette arbeidet å utskifte ladeanlegg (f.eks. ved å be om at styret kommer tilbake med kostnadsoverslag), noe som innebærer en risiko for driftsstans over lengre tid.

Kostnadsfordeling:

Styret legger til grunn følgende fordeling av kostnader knyttet til utskiftning av ladeanlegget:

1. Den enkelte eier av parkeringsplass betaler for egen ladeboks. Alle ladeboks som vil være i drift i det nye anlegget vil måtte være av den nye typen. Foreløpige indikasjoner er at ladeboks vil koste ca kr 18500 eks mva.

Styret vil undersøke om det vil være mulig for eierne å kunne velge å fjerne den eksisterende ladeboks og stå over å kjøpe en ny ladeboks, med evt. mulighet for å

kjøpe en ny ladeboks på et senere tidspunkt.

2. Kostnader til utskifting av infrastruktur herunder kabler, laststyring, sikring av at det er nok strøm i anlegget, o.l. blir belastet eierne av parkeringsplassene. Dvs at alle som eier garasjeplasser må være med å betale, også de som ikke skal ha ladeboks fremover. De som ikke har rett til å parkere slippe å være med å betale fordi de ikke har noe nytte av tiltaket. En slik fordeling er det Huseierne foreslår i sin artikkel "Elbillading i sameier og borettslag – dette er reglene og rådene", sist oppdatert 11.11.25. Foreløpige indikasjoner er at denne delen av utskiftningen vil koste ca kr 285000 eks mva, eller ca kr 3600 eks mva pr plass.

Endring i vedtekter:

Som en del av forslaget vil sameiets vedtekter måtte evt. oppdateres. Dette er pga at det står "Det er tilrettelagt for 54 el-bil-ladepunkter i garasjekjelleren." i vedtektene endret av årsmøte 25.5.2023 pkt 2.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal, § 6, linje 3.

Det er 88 parkerings plasser i sameiet med 71 i garasjeanlegget og 17 i tunnelen utenfor garasjeporten. Disse sistnevnte er eid av Fornebuporten Bolig 2 AS. Det er foreløpig 59 el-bil-ladepunkter i garasjeanlegget og 16 i tunnelen utenfor garasjeporten. Styret har åpnet for flere el-bil-ladepunkter i garasjeanlegget (59 vs 54) siden det har vært fem punkter som har vært uten drift og som ikke har brukt noe av ladekapasiteten over lengre tid.

Som en del av utskiftning vil kapasiteten måtte sjekkes og dermed vil antall el-bil-ladepunkter som er tilrettelagt i garasjekjelleren kunne bekreftes og oppdateres i vedtektene, slik: "Det er tilrettelagt for XX el-bil-ladepunkter i garasjekjelleren."

Forslag til vedtak til avstemming på årsmøte:

- A. Støtter at styret undersøker og få gjennomført utskiftning av garasjens ladeanlegg med kostnadsfordeling som skissert. Hvis kapasiteten målt i antall el-bil-ladepunkter i garasjeanlegget blir høyere enn 54, vil sameiets vedtekter kunne oppdateres.**
- B. Støtter IKKE – ber at styret undersøker og kommer tilbake f.eks. til neste års ordinært årsmøte med kostnadsoverslag og planer for gjennomføring av utskiftning av garasjens ladeanlegg med kostnadsfordeling som skissert.**

Sak 5 Varmekostnader etter forbruk

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Fjernvarme (oppvarming og varmt vann) er p.t. fakturert ihht eier-brøk til den enkelte seksjon. Styret mener at disse kostnader totalt vil kunne bli lavere hvis den enkelte seksjon blir fakturert etter forbruket og kostnadene blir mer "synlige". Det er også mer rimelig og rettferdig at den enkelte seksjon betaler kun for faktisk forbruk, og ikke må betale for andre som ikke er nøye med forbruket.

Et slik system å måle forbruk og fakturere de faktiske kostnader vil også gjør det mulig å belaste til enhver tid for merkostnader ifm tidsvise prisendringer eller endringer i støtteordninger som myndighetene innfører. Et slikt ekstraordinære fakturering av fjernvarme ble gjort i 2022 – og vil også måtte gjøres i 2026, ref kommentarer til budsjett for 2026.

Styret planlegger derfor å undersøke installasjon av målere som kan måle forbruk av varmtvann og oppvarming i den enkelte seksjon, med mulighet for automatisk fakturering av forbruket.

Ihht sameiets vedtekter endret av årsmøte 25.5.2023, pkt 3 Felleskostnader, § 8, står det: "Dersom sameie installerer målere som kan måle forbruk i den enkelte seksjon, kan sameiet beslutte at disse kostnadene måles og avregnes i forhold til forbruk, og betales av den enkelte sameier." Derfor tas styrets planer opp til årsmøte til avstemming. En alminnelig fjertall av de oppgitte stemmer vil kreves for å få støtte til forslaget.

Kostnadsfordeling:

Styret legger til grunn at kostnader knyttet til installasjon av måling av forbruk av varmtvann og oppvarming i den enkelte seksjon blir belastet felleskostnader.

Særskilte installasjonskostnader pga forhold i den enkelte seksjonen vil måtte dekkes av seksjonens eier. Hvis seksjonseier forsøker å skade, fjerne måleenheten / -systemet eller påvirke målingen, vil seksjonseier bli gjort ansvarlig for kostnadene å rette på situasjonen / evt installere på nytt. Hvis dette ikke lar seg gjøre, eller hvis seksjonseier nekter / aldri tilrettelegger for at måler installeres, vil en sjablonmessig forbruk blir belastet seksjonen med ekstra administrasjonskostnader og evt tillegg basert på avstemming av sameiets forbruket.

Forslag til vedtak til avstemming på årsmøte:

- A. Støtter at styret undersøker og får gjennomført måling av forbruk av varmtvann og oppvarming i den enkelte seksjon
- B. Støtter IKKE at styret undersøker og får gjennomført måling av forbruk av varmtvann og oppvarming i den enkelte seksjon

Sak 6 Innglassing av balkong

Forslagsstiller: Huihong Zhu, JSV 19

Flertallskrav: 2 / 3

Bakgrunn for sak:

Jeg ønsker at sameiet behandler spørsmålet om å tillate innglassing av balkonger som en generell ordning for seksjonseiere.

Innglassing av balkonger er et tiltak som kan gi flere fordeler:

- Økt bruk av balkongen gjennom hele året
- Bedre bokomfort ved redusert støy, trekk, støv, pollen og nedbør
- Ingen behov to å fjerne utemøbler eller puter
- Et mer ensartet og ryddig uttrykk dersom det etableres felles retningslinjer

Samtidig er det viktig at slike tiltak skjer på en kontrollert måte som ivaretar byggets estetikk, fasade og tekniske hensyn. Derfor bør sameiet fastsette klare føringer for utforming, materialvalg og utførelse.

Forslag til vedtak:

- Styret utarbeider og fastsetter retningslinjer for utforming, materialvalg og utførelse slik at byggets helhetlige uttrykk ivaretas
- Sameiet, ved styret, innhenter og fastsetter én felles leverandør og entreprenør for innglassing, som skal benyttes av alle seksjonseiere som ønsker tiltaket, for å sikre enhetlig kvalitet og estetikk
- Hver enkelt seksjonseier må søke styret om godkjenning før tiltak igangsettes
- Nødvendige offentlige godkjenninger må innhentes av seksjonseier
- Arbeidet skal utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter
- Alle kostnader knyttet til tiltaket bæres fullt ut av den enkelte seksjonseier

Endelig vedtak til avstemming på årsmøte:

A. Forslag støttes. Styret bes innhente profesjonell aktor til å undersøke innglassing av balkonger, og kostnaden tas over felleskostnader.

B. Forslag støttes IKKE.

Styrets innstilling:

Innledning

Ref sameiets vedtekter pkt 7.10, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om en slik fasadeendring / fellesareal som innglassing representerer.

Styrets innstilling til ovenstående vedtak som avstemmes i årsmøte:

Styret forstår gevinstene ifm innglassing av balkong (mindre støy og støv, lengre brukstid, modernisering og verdiløft), men ser reelle ulemper (fasadeendring og endring av sameiets karakter, tekniske utfordringer, dyr prosess, og konflikter), nærmere forklart herunder:

1. Fasadeendring og endring av sameiets karakter

Balkonger er en del av byggets uttrykk, og innglassing endrer fasaden og sameiets karakter. Selv om de enkelte innglassinger blir utformet og bygget likt, vil byggene fort få et uensartet preg, med kun en del balkonger som blir innglasset og med forskjellige innredninger som gardiner o.l.

2. Tekniske utfordringer

Innglassing av balkong vil gripe inn i og / eller henges på eksisterende bære- og dreneringssystem og vil gi store bygningstekniske utfordringer med hensyn til kompleksiteten, særlig for balkongene uten understøttelse. Brannkrav og rømningsveier må vurderes profesjonelt. Balkonger skal brukes til personopphold og det er derfor særlige personsikkerhets hensyn som må ivaretas ved prosjektering og utførelse. En grundig teknisk vurdering vil måtte utføres.

Det er også viktig å forstå at det er forskjell mellom det å innglasse balkong og det å bygge et isolert ekstra oppholdsrom. Med en slik «vinterhage» beveger man seg fra innglassing til bruksendring med strengere krav til myndighetsgodkjenning. I tillegg kan dette innebære endring i grav av utnyttning – bruksareal (BRA) med tilhørende endring i eierbrøk for fordeling av de generelle felleskostnader. Styret har lagt til grunn kun enkel innglassing av balkonger i denne saken.

3. Dyr prosess

Styret er opptatt av at prosessen vil måtte være ryddig. En grundig teknisk vurdering vil kreves som presentert over. Én standard løsning til utforming vil måtte utarbeides. Leverandør vil måtte velges ut ifra visse kriterier satt av styret. Innglassing vil være søknadspliktig til kommunen. Evt endring i vedtekter (se punkt under) vil måtte tas før byggestart. Styret ønsker dette utført som et byggeprosjekt, ledet av profesjonell aktor.

4. Konflikter

Det vanlige, også med vårt sameie, er at seksjonseier har plikt til å vedlikeholde bruksenheten og sameiet har plikt til å vedlikeholde fellesarealer (ref pkt 5.1 og 5.2 i sameiets vedtekter). Når den enkelte får innglasset balkong for egen regning, og

aksepterer å dekke vedlikeholdsansvaret fremover, vil den særskilte ansvars- og kostnadsfordeling måtte avklares og endres i vedtektene ved avstemming i ordinært eller ekstraordinært årsmøte før noe bygges. Til tross for tydelighet rundt dette, er det visst en gjenganger at dette blir opphav til konflikt.

Kostnadsfordeling

Styret legger til grunn følgende fordeling av kostnader knyttet til innglassing av balkonger:

1. Den enkelte seksjonseier som ønsker innglassing av balkong betaler for det selv.
2. Hvis over 2/3 av avgitte stemmer støtter innglassing, blir prosjektet å undersøke innglassing tatt under felleskostnader. Prosjektet vil komme tilbake til årsmøte (neste ordinært eller ekstraordinært) til endelige avstemming med nødvendige vurderinger, foreslåtte løsningen, forventede kostnader, utforming av særskilte vedtekter, og planer for byggeprosjekt. Til denne avstemming vil styret vurdere om den vil krever enighet fra alle seksjonseiere, ref vedtekter pkt 7.12, hvis det viser seg at prosjektet vil medføre en vesentlig endring av sameiets karakter.

Styrets konklusjon: til tross for klare gevinster med innglassing av balkonger, vurderer styret det som en unødvendig økonomisk belastning for sameiet å undersøke det nærmere. Styret mener at selv med 2/3 som innglasser balkongen, blir fasadeendringen uensartet og rotete, og det blir risiko for konflikt som kunne ha blitt unngått vedr fordeling av kostnader.

Sak 7 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak/Alminnelig flertall

Budsjettet for 2026:

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2026. Budsjettet forutsetter 4% økning i fakturerte felleskostnader f.o.m. 1.juli for å dekke den generelle prisstigning i underliggende kostnader, hvor særlig kommunale avgifter og forsikringspremie har økt. Hvis kostnadsstigningen over 2026 er enda høyere enn budsjettet, vil styret måtte vurdere en ytterligere økning i fakturerte felleskostnader f.o.m. 1.januar.

I tillegg viser det seg at fjernvarmen har økt betydelig i de første månedene av 2026. Frem til mars 2026 har sameiet hatt en kostnad til fjernvarme på gjennomsnittlig kr 242 000 pr. måned mens sameierne har blitt belastet kr 127 000 i oppvarming og varmt vann. Dette betyr at kostnadene bare for de første tre månedene har vært over kr 340 000 høyere enn det som er fakturert. Det er derfor ingen annen løsning enn at belastningen for oppvarming og varmt vann settes opp midlertidig slik at underdekningen utlignes i 2026. Dette for at sameiets økonomi og likviditet forblir tilfredsstillende og forsvarlig. Styret vil komme tilbake til hvordan dette vil gjøres ila kort tid.

I tillegg blir den månedlige kostnaden for parkeringsplasser økt fra 180 kr til 200 kr for å dekke den prisstigning i kostnader i forbindelse med parkeringsanlegget, herunder garasjevask, belysning, strøm, m.m. Siste gang det ble økt var i 2022, dvs 4 år siden, hvor det ble økt fra opprinnelig 160 kr til 180 kr.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Boligsameiet John Strandrudsvei for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	4 536 156	4 321 353
Felleskostnader	4 536 156	4 321 353
3630 Garasje	165 000	151 392
3632 Strømforbruk elbil	100 000	39 667
3641 Fjernvarme	1 700 000	1 526 784
3763 Kabel-TV	838 992	693 060
Andre inntekter	2 803 992	2 410 903
Sum driftsinntekter	7 340 148	6 732 256
5330 Styrehonorar	220 000	220 000
Styrehonorar	220 000	220 000
5400 Arbeidsgiveravgift	31 020	31 020
Andre personalkostnader	31 020	31 020
6320 Kommunale avgifter	2 142 000	1 829 333
Kommunale avgifter	2 142 000	1 829 333
6605 Vedlikehold utearealer	20 000	17 284
6610 Vedlikehold bygning innv.	30 000	23 057
6612 Vedlikehold og drift heis	140 000	97 891
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	40 000	23 113
6616 Tavler og skilt ute	0	11 886
6617 Vedlikehold porter	40 000	7 195
6620 Vedlikehold VVS	150 000	146 664
6621 Egenandel forsikring	6 000	11 000
6622 Forsikringsoppgjør	0	12 539
6625 Vedlikehold elektro	130 000	232 331
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	25 000	25 858
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	264 000	257 913
6644 Fornebu Driftsforening	116 000	111 600
6645 Andel realsameie	68 000	64 645
Vedlikehold	1 029 000	1 042 975
6340 Strøm fellesanlegg	220 000	236 691
6345 Fjernvarme	1 700 000	1 463 256
6360 Renhold	144 000	155 760
6380 Annen renovasjon	30 000	15 580
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	70 000	89 918
6785 Vaktmestertjenester	190 000	360 433
7690 Kabel-TV	838 992	658 056
Driftskostnader	3 192 992	2 979 693
6700 Revisjon	18 000	17 610
6710 Forretningsførsel	203 000	195 000

Budsjett Boligsameiet John Strandrudsvei for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
6711 Ekstra forretningsførsel	3 000	6 820
6714 Andel systemkostnader	8 200	7 900
Honorarer	232 200	227 330
7500 Forsikringspremie	434 578	395 071
Forsikring	434 578	395 071
7770 Bankomkostninger	20 000	16 854
7771 EHF-fakturagebyr	1 500	0
7790 Diverse kostnader	35 000	35 908
7797 Øreavrounding	0	207
Andre kostnader	56 500	52 968
Sum driftskostnader	7 338 290	6 778 391
Driftsresultat	1 858	-46 135
Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	0	8 613
8051 Bankrenter	0	1 237
8070 Andre finansinntekter	0	34 690
Finansinntekter	0	44 540
Netto finansresultat	0	44 540
Årets resultat	1 858	-1 595

Sak 8

Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder) og 0-2 varamedlemmer.

Styremedlem Mary Kay Strobel Paus er på valg. Ingen andre beboere eller eiere meldte sin interesse for å være styremedlem.

Styreleder:	Marcin Socki	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Mary Kay Strobel Paus	valgt for 2 år i 2024 – på valg
Styremedlem:	Håvard Odinsen Kjøk	valgt for 2 år i 2025

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Boligsameiet John Strandrudsvei** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.



Sentralbord:

22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:

post@enqvist.no

Nettside:

www.enqvist.no

Postadresse:

Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Boligsameiet John Strandrudsvei
Tid: 21.05.2026 Voteringen ble gjennomført kl. 08:55 - 22:41.
Sted: Microsoft Forms

Konstituering

- 45 seksjoner var fremmøtt. Ingen seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd H. Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Sigurd H. Sandvik ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Mary Kay Strobel Paus ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2025

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 1 595,- og en egenkapital på kr 1 389 486,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.

Votering: 30 stemte for, 12 stemte imot, 3 blanke stemmer.

Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 220 000,-

Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. JSV garasje utskifting av ladeanlegg – og endring av vedtekter – antall el-billadepunkter i garasjekjelleren

Saken ble presentert i innkallingen.

Votering: 16 stemte for, 27 stemte imot, 2 blanke stemmer.

Forslaget falt.

5. Varmekostnader etter forbruk

Saken ble presentert i innkallingen.

Votering: 28 stemte for, 14 stemte imot, 3 blanke stemmer.

Forslaget ble vedtatt.

6. Innglassing av balkong

Saken ble presentert i innkallingen.

Votering: 7 stemte for, 38 stemte imot, ingen blanke stemmer.

Forslaget falt.

7. Budsjett 2026 og andel felleskostnader

Budsjettet ble kommentert og vedlagt innkallingen.

Budsjettet viser et overskudd på kr 1 858,- og forutsetter 4% økning i felleskostnader fra 01.07.2026. I tillegg blir den månedlige kostnaden for parkeringsplasser økt fra 180,- til 200,-

Budsjettet ble tatt til orientering.

8. Valg**Etter valget består styret av:**

Styreleder:	Marcin Socki	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Håvard Odinsen Kjøk	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Mary Kay Strobel Paus	valgt for 2 år i 2026

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til elektronisk signering.
Møtet og voteringskjema ble avsluttet kl. 23:00.

22. mai 2026

Sigurd H. Sandvik
møteleder

Mary Kay Strobel Paus
seksjonseier