

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 07.02.25 Side 1 av 3



Boligsameiet Fornebuporten 1	<b>Vår ref.:</b> 766/16	<b>Fødselsdato eier:</b> 31.07.1973
John Strandsrudsvei 3	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	
1366 LYSAKER	<b>Eiere:</b> Pia Christine Bergersen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 916 028 857	<b>Seksjonsnr:</b> 16	

## 1: Fellekostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>3 296</b>	
Fellekostnader:	Vedlikeholdstillegg	180
	Bredbåndavgift	212
	Fjernvarme	804
	Fellekostnader	2 100

## 3: Fellegjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Dag Eng

Adresse: John Strandruds vei 15

Postnr/-sted: 1366 LYSAKER

E-post: styret@fp1.no

Website: <https://fornebuporten1.lettstyrt.no/oppslagstavle>

## 5: Restanse fellekostnader pr. 07.02.2025

<b>Utestående saldo:</b>	<b>9 563</b>		
Fellekostnader:	9 563	Restanse:	9 563
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2024

Annen formue:	12 720	Gjeld:	0	Andre inntekter:	924
		Utgifter:	0		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2016

Gårds/bruksnr: 41/969 - seksjon:16

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88528928
--------------	---------------------------	-----------	----------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Ingen	SSBnr:	H0201
Heis:	Nei	BOA	40		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	40
Fasiliteter:					

HJEMMESIDE

For utfyllende informasjon, se <https://fornebuporten1.lettstyrt.no/oppslagstavle>

Boligsameiet Fornebuporten 1	<b>Vår ref.:</b> 766/16	<b>Fødselsdato eier:</b> 31.07.1973
John Strandsrudsvei 3	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	
1366 LYSAKER	<b>Eiere:</b> Pia Christine Bergersen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 916 028 857		

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

### PARKERING

Sameiet disponerer 6 parkeringsplasser, herav 1 HC-plass. Det er 4 timers gratis parkering på disse. Parkeringsreglement overholdes av ONE-Park.

Fornebuporten Boligparkering AS (org. nr 998 166 500) er eier av parkeringsanlegg (anleggseiendom) K1 på tomten Gnr 341 Bnr 12 i Bærum kommune.

### NB!

Seksjonseiere med tilhørende parkeringsplass har kjøpt en tinglyst bruksrett i denne eiendommen. Boligseksjonene er tinglyst som rettighetshaver til p-plass på Gnr 341 Bnr 12 i Bærum kommune.

Fornebuporten Boligparkering AS fakturerer rettighetshavere kvartalsvis for drift og vedlikehold med lik del på hver parkeringsplass. Se tinglyst dokument med doknr. 785397 registrert 28.08.2015.

For bestilling av smartlader, se bestillingsskjema på infosidene på Lettstyrt.

### NB!

Særskilt om salg av garasje plass:

Det må særskilt opplyses om hvilken p-plass det gjelder, hvem selger og kjøper er (med kontaktinformasjon) og hvilken overtakelsesdato som er satt.

Garasjeplassen selges som en bruksrett i garasjekjeller som er eid og forvaltet av Fornebuporten Boligparkering AS.

Det er den enkelte boligseksjon med ervervet bruksrett til parkering som er tinglyst som er rettighetshaver i anleggseiendommen i kjeller.

P-plassen (bruksretten) kan kun omsettes internt i boligsameiet (overføring av bruksrett til annen boligseksjon gjøres ved tinglysing).

For tinglysing kontakt Fornebuporten Boligparkering AS for godkjenning.

Det påløper egne gebyr for eierskifte av garasje plass for tiden kr 3 960,- ink. mva. (sept 2022)

Boligsameiet er medlem av Fornebulandets Vel.

### NØKLER

Nøkler til leilighet, boder og hovedinngang kan bestilles hos forretningsfører OBF AS som er nøkkelrekvirent for Boligsameiet Fornebuporten 1. Send e-post til [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) og oppgi nøkkelnummeret til nøkkelen som skal kopieres. Kun seksjonseiere kan bestille nøkler.

Nøkler leveres av R Bergersen, som også fakturerer for nøkler (samt porto for rekommandert sending- dette gjelder KUN bedrifter). Priser på nøklene varierer avhenger av låssystemet. Pris på systemnøkkel er 294,- (2019) + mva. Nøkler kan hentes i Sinsveien 4. Leveringstid er omtrent én uke.

Nøkler til postkasse: A & B Låsservice har tilgang til alle våre bygg og skifter alle type låser. Trenger du å få bistand til å skifte lås til postkassen din kan du sende mail til [ji@ablas.no](mailto:ji@ablas.no) eller ringe 919 08 038. Alle slike oppdrag betales av seksjonseier og avtaler gjøres direkte.

Sikkerhetsnøkkel til innsiden av leilighetsdøren og nøkler til postkasser kan selv kopieres hos låsesmed.

Se mer informasjon på sameiets hjemmesider: [https://fp1.no/info\\_pages/1522](https://fp1.no/info_pages/1522).

For informasjon om kopiering av nøkler: [https://fornebuporten1.lettstyrt.no/info\\_pages/1326](https://fornebuporten1.lettstyrt.no/info_pages/1326)

### BREDBÅND

Sameiet har en kollektiv bredbåndsavtale med GlobalConnect: [globalconnect.no/kundeservice](http://globalconnect.no/kundeservice).

Ekstraordinært årsmøte 20.08.2019 vedtok å innstallere infrastruktur til el-billading.

Eiere med tinglyst bruksrettighet til p-plass kan bestille egen ladeboks.

Styret vil avholde et nytt informasjonssmøte i september 2019.

Se hjemmeside for oppdatert informasjon.

### VAKTMESTER, RENHOLD

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Fornebuporten Drift AS.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS.

Rengjøringen skjer 2 ganger pr uke i oppganger og annet fellesareal.

Boligsameiet Fornebuporten 1	<b>Vår ref.:</b> 766/16	<b>Fødselsdato eier:</b> 31.07.1973
John Strandsrudsvei 3	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	
1366 LYSAKER	<b>Eiere:</b> Pia Christine Bergersen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 916 028 857		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger****SÆRSKILTE FORHOLD**

Vedtektene begrenser korttidsutleie til 60 døgn per år.

Styret gjør ekstra oppmerksom på husordensreglenes bestemmelser om installasjon av kjøkkenventilator med egen motor. Dette er ikke tillatt!

I tillegg gjøres det ekstra oppmerksom på husordensreglenes bestemmelser om høye gjenstander på balkonger. Fasaden inkl. balkonger skal se pent og ryddig ut, og skal ikke benyttes til oppbevaring.

Leietakere skal varsles til styret og forretningsfører.

**SIKKERHET**

Sameiet inngikk i 2022 en avtale med Avarn Security om vektertjenester i sameiet hver natt for å forhindre innbrudd. Oppstart 1. april 2022.

**VEDLIKEHOLD**

På årsmøtet ble det vedtatt å bruke midler fra vedlikeholdsfondet til utskifting av låssystem i bodområdet, for å sikre området mot innbrudd. I tillegg vil det gjennomføres en fasadevask i 2024, og utskifting av lysarmaturer i kjellerareal.

**BESTILLING AV NØKLER**

Ønsker du bestille nye nøkler, send nøkkelnummer som står på din nøkkel til firmapost@obf.no. Det er kun seksjonseier som kan bestille nøkler

OBF er rekvirent for systemnøkler og -lås. Kun hjemmelshaver kan bestille nøkler. Nøkkelbestilling sendes til "firmapost@obf.no".

Annen informasjon:



# Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo  
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Boligsameiet Fornebuporten 1**

**Årsmøte 2024**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 20.03.2024, kl 18:00

Sted: i Kilentunet Kapell, Kilenveien  
55, Lysaker

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret via Lettstyrt på [fp1.no](http://fp1.no).

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Boligsameiet Fornebuporten 1 onsdag 20.03.2024.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_



# Årsmøte i Boligsameiet Fornebuporten 1

Onsdag 20.03.2024, kl 18:00

i Kilentunet Kapell, Kilenveien 55, Lysaker

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Boligsameiet Fornebuporten 1

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2023

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

**Forslag til vedtak:** Årets underskudd foreslås dekket av tidligere års overskudd.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er forslått å honorere styret med kr 340 000.

## 4. Forslag

### 4.1 Utskiftning av låssystem

I 2022 og starten av 2023 var sameiet sterkt plaget med bodinnbrudd. I den forbindelse ble det satt i gang arbeid med å se på låssystemer for bedre fysisk sikring av fellesarealene, og i særdeleshet bodområdene. Styret mener at et nytt system må gjøre det enklere å sperre tapte nøkler fra videre bruk, samt at den enkelte seksjonseier og deres leietakere som hovedregel kun skal ha tilgang i fellesområder i egen blokk, og i eget bodområde. Det finnes flere løsninger som gir denne funksjonaliteten. Styret har vurdert flere løsninger, og har konkludert med at låssystem fra leverandøren iLOQ har egenskaper som gjør det best egnet for å oppnå ønsket funksjonalitet til lavest mulig pris både under installasjon og løpende drift.

Prisfordelen skyldes ikke at løsningen er underlegen andre sammenlignbare systemer. iLOQ S5-løsningen gjør det mulig å skifte kun sylindere på de mindre trafikkerte dørene i kjellerarealet. Dette medfører mulighet for gjenbruk av eksisterende låskasser og beslag, som i sum utgjør en betydelig besparelse både i deler og arbeid.

Teknisk fungerer iLOQ S5-løsningen ved at hoveddørene som er tilknyttet en administrasjonsløsning som gjør det mulig å definere adgangsregler for alle dører. Låser på dører på innsiden av dette ytre skallet kan settes opp til å være "offline", og trenger derfor ikke arbeidskrevende og kostbar kablet tilkobling til en sentral løsning for å fungere. Når en nøkkel brukes på en hoveddør oppdateres nøkkelen med de siste gjeldende adgangsreglene. Når denne nøkkelen senere brukes på offline-låser, spres adgangsreglene videre fra nøkkelen til disse "offline"-låsene. iLOQ S5-løsningen har også den fordel at den ikke krever batteri verken i dør eller nøkkel på "offline"-dører for å fungere. Nøkkelinnføringen i seg selv genererer strømmen en lås trenger for å fungere. Dette vil gjøre drift av løsningen billigere over tid, sammenlignet med tilsvarende løsninger som typisk krever årlige batteribytter. Inkludert i nøkkelen er det også en brikke som vil gjøre det mulig å åpne dører med brikkeleser uten å måtte vri om en nøkkel.

iLOQ S5 er nærmere beskrevet på leverandørens nettside:  
<https://www.iloq.com/nb/det-digitale-iloq-s5-lassystemet/>

Foruten de nevnte utfordringene med fysisk sikring, opplever vi at den mekaniske slitasjen på låsene tilknyttet de mest trafikkerte dørene nå har blitt såpass stor at det hyppig oppstår utfordringer som krever besøk av låsesmed. Det er derfor også et stort behov for å gjøre utbedringer som kan bidra til økt driftssikkerhet.

Planen er derfor å skifte samtlige låsesylindere på alle fellesdører og stille inn systemet slik at den enkelte seksjonseier som hovedregel kun har tilgang til fellesarealer i egen blokk og bodområdet tilknyttet den enkelte leilighet. Systemet er dynamisk, så det vil være mulig å justere på tilgangene underveis og ettertid hvis det avdekkes forhold som tilsier at dette er nødvendig.

På hovedinngangsdørene i 1. etasje vil det bli installert brikkelesere, men det vil fremdeles være sylindere i dørene, i tilfelle det skulle oppstå feil som gjør at den automatiske døråpne mekanismen er midlertidig ute av drift. Styret ønsker også brikkelesere fra inngangsdørene i garasjeanleggene, men her har leverandørene uttalt at mangelfull dekning og mulige utfordringer med å trekke kabler til dørene, kan gjøre at dette blir uforholdsmessig dyrt. I så fall vil løsningen fungere som i dag, men med ny sylinder i dør og boksen på veggen. Dører som leder rett inn i et bodområde, og ikke har lås i dag, vil få dette.

Den foreslåtte løsningen støtter at den enkelte seksjonseier skal kunne bytte til samme type sylinder på egen leilighetsdør, slik at man kan dra nytte av fordelene ved å ha samme nøkkel over alt. Tilbud om bytte av lås på egen inngangsdør vil komme på et senere tidspunkt, og styret ser for seg at dette skal være frivillig å benytte seg av, ettersom flere allerede har byttet lås i egen inngangsdør.

Det er en rekke forhandlere av iLOQ S5-systemet i Stor-Oslo. Styret er derfor trygg på at dette er en løsning det vil være mulig å få bistand til fra flere, slik at sameiet ikke er bundet til én forhandler til evig tid.

Styret er i dialog med fire forhandlere som tilbyr dette systemet. Samtlige leverandører virker så langt som gode kandidater. Styret jobber med å utføre referansesjekker for å kunne ta en endelig beslutning om hvilken leverandør som bør få oppdraget.

De siste årene har det vært flere eksempler på skade på dørpumper. Ved flytting er disse svært utsatt, og styret ønsker å gjøre det lettere å deaktivere pumpene ved å montere mer brukervennlige brytere på veggen.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret mandat til å benytte inntil 1 500 000 kr inkl. mva. fra vedlikeholdsfondet til å modernisere låssystemet på sameiets fellesdører, gjøre nødvendige tilpasninger på dører, beslag og karmen i bodområder som i dag er uten lås, samt utføre service med batteribytte på dørpumper og installere bryter for enklere deaktivering av pumpe under flytting.

## 4.2 Fasadevask

Siden sameiets ni blokker sto ferdige i 2015 har det pågått mange støvete byggeprosjekter i våre nærområder. Disse arbeidene i kombinasjon med fremvekst av mose, gjør at mange overflater nå er svært tilsmussede.

Full vask av yttervegger, svalganger, balkonger og balkongrekkverk er dessverre svært kostbart, men styret mener likevel at det nå er tilrådelig å gjennomføre en full nedvask.

Styret har hatt ambisjon om å få dekket deler av kostnadene for arbeidet gjennom bidrag fra de naboprojektene som etter styrets oppfatning har bidratt mest til et støvete nærmiljø. Det å få gehør for dette har dessverre vist seg mer krevende enn ventet. Prisen sameiet må regne med å betale for full nedvask ligger derfor an til å bli høyere enn styret initielt hadde håpet. Styret jobber stadig med å undersøke flere alternativer, og håper å få prisen ned.

Ettersom vask ikke er bestilt ennå, er det sannsynlig at dette ikke vil bli gjennomført på våren, slik styret opprinnelig hadde tenkt. Utbedring av vannlekkasjen i John Strandruds vei 7 - 9 - 11 ventes også å kunne bli støvete. Arbeidet vil derfor trolig først kunne gjennomføres til sommeren, og forhåpentligvis til en lavere pris enn det som så langt er forespeilet.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret mandat til å benytte inntil 700 000 kr inkl. mva. av vedlikeholdsfondet på vask av sameiets fasade.

## 4.3 Utskiftning av samtlige lysrørarmaturer i kjellerareal

Utbygger valgte i sin tid å benytte lysrørbaserte armaturer til bodområdene og tekniske rom i sameiets kjellerarealer. De siste årene har et stort antall av disse armaturene sluttet å fungere, og de defekte armaturene har løpende blitt erstattet med LED-baserte armaturer. De nye armaturene bruker en tredel så mye strøm som de gamle, tenner raskere, gir bedre lys, mindre varme og har også en forventet levetid som langt overgår de gamle.

Det gjenstår i dag like i underkant av 100 lysrørarmaturer som uansett ventes å måtte byttes i løpet av de neste årene, ettersom det ikke lenger produseres og importeres nye lystoffrør til EØS-området. Løpende utskiftning av armaturer medfører at deler av bodområdene periodevis vil oppleves som mørke, det gir betydelig administrasjonsarbeid for styret og vaktmester, samt at prisen vi betaler per armatur blir høyere. Styret har derfor hentet inn et pristilbud på utskiftning av samtlige resterende lysrørbaserte armaturer i et stort oppdrag.

Styret forventer at en utskiftning av lysarmaturer i kjellerområdene vil medføre færre klager på defekt lys og en bedre totalopplevelse for alle.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret mandat til å benytte inntil 200 000 kr inkl. mva. av vedlikeholdsfondet på å skifte samtlige gjenværende lysrørarmaturer i kjellerområdene til LED-baserte armaturer.

## 4.4 Forslag fra styret om ny husordensregel

Styret har blitt oppmerksom på at det i enkelte leiligheter har blitt installert kjøkkenventilator med egen motor. Dette vil kunne påvirke avtrekket og den balanserte ventilasjonen i andre leiligheter i samme blokk negativt. Styret ser det derfor som nødvendig å tydeliggjøre at det ikke er tillatt å gjøre slike endringer.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås et nytt punkt 8.8 til husordensreglene:

«8.8 Det er ikke tillatt å installere kjøkkenventilator med egen motor. Hver blokk har felles, ekstern avtrekksvifte som aktiveres ved trykkforandring når et spjeld i kjøkkenventilator åpnes. Originalhette heter Villavent 251-10/B. Tilførsel og

avtrekk av luft i hver leilighet er balansert. En eventuell erstatning må være kompatibel med eksisterende anlegg, for å unngå negativ påvirkning på ventilasjon hos andre naboer.»

#### **4.5 Forslag fra styret om ny husordensregel**

Styret har mottatt klager på at enkelte beboere har plassert kjøleskap i full høyde på balkongen. Dette skjemmer fasaden, gir et rotete uttrykk og kan medføre økt brannfare. Styret ønsker derfor å tydeliggjøre at balkongene ikke er beregnet for oppbevaring av slike gjenstander.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås et nytt punkt 9.8 til husordensreglene:

«9.8 Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkong slik at de er synlige over rekkverket. Dette gjelder f. eks. høye skap, kommoder, hvitevarer og høye stabler med løse gjenstander. Lagring av innbo skal foregå i leilighetens bod.»

#### **4.6 Forslag fra styret om endring av husordensregel**

Styret ser behovet for å tydeliggjøre at alle seksjonseiere som leier ut melder inn leietakere til styret så vel som til forretningsfører. Dette er nødvendig for at styret skal kunne dele praktisk info og varslinger med leietakere på SMS/e-post.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås en endring av punkt 2.1 i husordensreglene fra:

«2.1 Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.»

til

«2.1 Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører.»

### **5. Valg av tillitsvalgte**

Valgkomitéen vil fremlegge sin innstilling under årsmøtet.

#### **5.1 Valg av styreleder for 1 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Dag Eng

#### **5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år**

Styremedlemmer som har fullført sine perioder: Åse Jensen, Espen Andre Iversen, Vegard Mardahl og Marte Waagen

#### **5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sine perioder: Natalie Husby, Nikita Patel, Marianne Furru og Erik Holtermann Jacobsen.

#### **5.4 Valg av valgkomité**

Natalie Haugen Husby og Marianne Furru ble valgt som valgkomité for 1 år i 2023.

#### **5.5 Valg av revisor**

Sameiet revideres i dag av BDO til kr 21 634 inkl. mva. årlig.

Blåberg AS tilbyr revisjon av Boligsameiet Fornebuporten 1 for kr 17 500 inkl. mva. i årlig revisjonshonorar.

Selskapet drives av Steinar Loven, som er statsautorisert revisor.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 28.02.2024

Styret i Boligsameiet Fornebuporten 1

Styreleder, Dag Eng  
Styremedlem, Marte Waagan  
Styremedlem, Åse Jensen (styremedlem)  
Styremedlem, Vegard Langeng Mardahl  
Varamedlem, Natalie Haugen Husby  
Varamedlem, Marianne Furre  
Varamedlem, Erik Jacobsen  
Varamedlem, Nikita Patel

# ÅRSMELDING

## 2023



# Årsmelding 2023 for Boligsameiet Fornebuporten 1

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Dag Eng  
Styremedlem, Marte Waagan  
Styremedlem, Åse Jensen (styremedlem)  
Styremedlem, Vegard Langeng Mardahl  
Varamedlem, Natalie Haugen Husby  
Varamedlem, Marianne Furru  
Varamedlem, Erik Jacobsen  
Varamedlem, Nikita Patel

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på [styret@fp1.no](mailto:styret@fp1.no)

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Boligsameiet Fornebuporten 1

Boligsameiet Fornebuporten 1 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 916028857. Eiendommen har 295 leiligheter og 294 eierseksjoner, ligger i Bærum kommune (Gnr 41 og Bnr 969) og har adressene:

- John Strandsrudsvei 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17, 1366 LYSAKER.

Vi er medeiere i et teknisk avansert bygg, og det er viktig at sameierne setter seg godt inn i all informasjon som finnes på nettsiden og videremidle denne informasjonen til sine eventuelle leietakere. De viktigste punktene er oppsummert under «Oppslagstavle» og «Praktisk Info». Her finnes også «Husordensregler og «Vedtekter»!

Husordensregler og vedtekter finnes også i PDF format som kan printes ut og vedlegges kjøpe-/leiekontrakt.

Styrets offisielle kommunikasjonsplattform er nettsiden: <https://fp1.no>  
Styret benytter denne plattformen til å dele praktisk informasjon med seksjonseiere og leietakere. Alle henvendelser til styret skal gå via denne plattformen. For at dette skal fungere best mulig er det viktig at seksjonseiere som leier ut leilighet sørger for at leietakere blir registrert og får mulighet til å motta varslinger fra styret.

Den enkelte seksjonseier plikter å melde inn beboerinformasjon til styret og forretningsfører (jf. punkt 2 i husordensreglene). Dette letter hverdagen til styrets kommunikasjonsansvarlige, men aller mest er det påkrevet ut fra HMS-hensyn at kontaktinfo (telefon og mail) er registrert, slik at beboere kan varsles/kontaktes.

Facebook-gruppen «Boligsameiet Fornebuporten 1» er hyppig brukt som kommunikasjon mellom beboerne, men blir ikke brukt som informasjonskanal for styret.

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Fra 01.04.2023 har sameiet hatt vaktmesteravtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS. Sameiet hadde vaktmesteravtale fra Fornebuporten Drift AS til og med 31.03.2023.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS. Rengjøringen skjer 2 ganger pr uke i oppganger og annet fellesareal.

## Bredbånd

Sameiet har en kollektiv bredbåndsavtale med GlobalConnect:  
[globalconnect.no/kundeservice/](http://globalconnect.no/kundeservice/)

## Nøkler, skilt

OBF er rekvirent for systemnøkler og -lås. Kun hjemmelshaver kan bestille nøkler. Nøkkelbestilling sendes til [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no).

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

I eierseksjonssameie er det styret som representerer eier. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Boligsameiet Fornebuporten 1, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

## Forsikring

Eiendommen til Boligsameiet Fornebuporten 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88528928. Egenandel på kr 10 000 dekkes av den enkelte seksjonseier.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte beboer plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 29 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Boligsameiet Fornebuporten 1 er et relativt nytt boligsameie. Det er gjort lite vedlikehold de seneste årene, men styret forventer at det kreves mer omfattende vedlikeholdsbehov fremover.

Det kreves inn et vedlikeholdstillegg fra eierne som settes av til fremtidig vedlikehold.

## Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 11 møter og behandlet 395 henvendelser.

Styret har i perioden hatt fokus på:

### **Heiser, service og heiskontroll**

Etter reforhandling av avtalen med Heiskompaniet AS høsten 2022, ble det avtalt å øke hyppigheten på gjennomføring av service på sameiets seks heiser, fra to servicer i året til fire. Dette ble gjort for å bedre vedlikeholdet av heisene og redusere antallet uplanlagte heisstanser. 2023 var det første hele året med gjennomføring av kvartalsvis service på heisene.

Dessverre har det likevel vært en del heisstanser i løpet av 2023. Majoriteten av disse stansene skyldes utslag på dørsensorer. Disse er svært sensitive – og er det av en god grunn – da det er et fint samspill mellom mekanikk og elektronikk som sørger for at heisene er trygge å bruke. Det skal ikke mye belastning til før dørene ikke lenger sklir like lett mellom åpen og lukket posisjon, og resultatet blir da ofte at hele heisen slutter å gå.

Slag i dører ved inn- og utflytting, uvøren bruk ved frakt av sykler og andre store gjenstander, øker sannsynligheten for at dørene utsettes for påkjenninger de ikke er laget for. Det å holde igjen dører gir også uønsket slitasje som øker sannsynligheten for stans.

Utkalling av heismontør er dyrt, og alle utkallingene utgjør i sum en stor kostnad for sameiet. Det er derfor viktig at alle gjør sitt for å begrense unødvendig slitasje på heisene. Det er lov å gi beskjed hvis du ser at en nabo ikke utviser tilstrekkelig varsomhet ved frakt av store gjenstander!

I John Strandruds vei 7-9-11 har det beklageligvis vært mer omfattende perioder med stans som følge av lynnedslag i fjor sommer og feil på grunn av vannlekkasjen rundt nyttår. Dette håper vi å bli forskånet fra i 2024.

Norsk Heiskontroll gjennomførte kontroll av sameiets seks heiser i august i 2023. Samtlige heiser besto kontrollen, og neste planlagte kontroll skal skje i løpet av 2025.

Styret minner også om at hvis man skulle oppleve heisstans mens man er inne i heisen, så skal hjelp tilkalles med alarmknappen på heispanelet.

Alarmtelefonene i heisene er koblet mot en vaktentral som er bemannet 24 timer i døgnet, året rundt. Heismontør eller samarbeidspartner skal være på heisadressen innen 1 time fra

det tidspunkt vaktentralen er blitt gjort kjent med at personen sitter innesperret i heisen. Det benyttes ikke blålys på denne typen utrykning. Skulle man bli stående fast i heisen er det derfor viktig å være innstilt på at det kan ta inntil en time før hjelpen er på stedet. Dette er vanlig for alle heisselskaper.

### **Nytt låssystem for hovedinnganger og i fellesområdene**

I 2022 og starten av 2023 var sameiet sterkt plaget med bodinnbrudd. I den forbindelse ble det satt i gang arbeid med å se på låssystemer for bedre fysisk sikring av fellesarealene, og i særdeleshet bodområdene. Selv om sameiet det siste året heldigvis har vært forskånet fra nye runder med bodinnbrudd, har ikke planene om et nytt og forbedret låssystem blitt lagt bort.

Over tid har det blitt mange nøkler på avveie, og det er ingen praktisk mulighet for å blokkere disse nøklene fra videre bruk med dagens system. Innbruddene sameiet opplevde i 2022 og 2023 ble utført av personer som låste seg inn hovedinngangsdørene med nøkkel.

Foruten behovet for bedre sikring av fellesarealer, har styret sett at slitasje på dagens system har blitt et problem, og at enkelte låser derfor tidvis har vært tunge å bruke. I enkelte tilfeller har det vært nødvendig å bytte deler, og som følge av svært varierende leveringstid på delene, har dette beklageligvis medført at en del reparasjoner det siste året har tatt lang tid. Det ventes at driftssikkerheten vil bli langt bedre med et nytt system.

Styret har brukt mye tid på anbudsrunder for nytt låssystem. Flere låsesmeder har vært på befaring, og flere låssystemer som er mye brukt i sameier og borettslag har blitt presentert for og vurdert av styret. Styret har til slutt landet på én teknisk løsning som styret vil foreslå for årsmøtet å installere i sameiet.

### **Brannalarm**

Styret jobber med tiltak for å bedre situasjonen med til dels hyppige utløsninger av brannalarm. Som en del av dette arbeidet vil det også komme oppdatert evakueringsplan og retningslinjer for håndtering av falske alarmer. Så fort tiltakene er endelig avklart med brannvesenet og selskapet som vedlikeholder brannvarslingsanlegget, vil vi komme med mer informasjon om dette.

### **Gulvvarmeanlegg**

I løpet av sommeren ble vannet i sameiets gulvvarmeanlegg skiftet ut. Dette ble gjort for å sikre et godt fungerende anlegg nå i vinterhalvåret. Det planlegges ytterligere en utskiftning av vannet i løpet av våren. Nøyaktig når dette blir, vil styret komme tilbake til. I løpet av høsten har styret fått innmeldt noen eksempler på gulvvarmefeil som trolig har vært følgefeil av den tidligere dårlige vannkvaliteten. Rørlegger har byttet noen komponenter på fordelerne i disse leilighetene, og disse utbedringene ser ut til å ha vært vellykket.

### **Vannlekkasje i fellesarealer i John Strandruds vei 7 - 9 - 11**

I tiden før jul 2023 begynte det å renne vann inn i fellesarealene i 1. etasje, K1 og K2 i John Strandruds vei 7 - 9 - 11. Styret kontaktet både forsikringsselskapet, vaktmester og utbygger. I starten var den observerte vannmengden liten, og det verserte flere teorier om hvor vannet kunne komme inn. Verken forsikringsselskapets vannskadeekspert, representanten fra utbygger eller vaktmester klarte å peke på noen bestemt kilde til vanninntrengningen.

På verst tenkelig tidspunkt, midt i romjulen, eskalerte situasjonen. Noe som på nyttårsaften til slutt resulterte i vannskade på hovedtavle, problemer med strømforsyningen til sirkulasjonspumper for gulvvarme og heiselektronikk. Elektrikere, heismontører og rørleggere gjorde en god innsats for å få disse problemene rettet så raskt som mulig.

Etter nok en befaring, denne gang med flere representanter fra utbygger, ble styret rådet til

å bore hull fra K1 og opp gjennom betongdekket som ligger under flisene i postrommet i for å tappe ut vannet før det fikk bevege seg videre inn i bygget. Dette resulterte i mange fysisk krevende dager, der styremedlemmer og vaktmester flere ganger i døgnet tømte bøtter med vann, før det omsider ble satt opp et provisorisk rørsystem for å lede vannet til sluk.

Informasjon fra utbyggers tegninger, samt resultatet av boringen i taket, peker i retning av at vannet kommer inn i fellesarealene via grunnen rundt postrommet i John Strandruds vei 7 - 9 - 11. Det å identifisere og utbedre årsaken krever utendørsarbeider som ikke kan utføres før vinteren har gitt helt slipp.

### **Gjennomspyling av inntaksledninger**

I november ble det installert utstyr for å kunne utføre gjennomspyling av blokkenes vanninntaksledninger. Gjennomspylingen skal gjøres for å få bukt med (helt ufarlige, men udelikate) slam/avleiringer som tidvis når fram til kraner i leiligheter. Grunnet lav utetemperatur og fare for frost ble selve gjennomspylingen utsatt. Så fort værforholdene tilsier at arbeidet kan utføres uten fare for ising, vil rørlegger komme for å utføre gjennomspyling.

### **Rens av avtrekk**

Ved vanlig bruk vil det over tid samle seg støv i avtrekkskanalene som går fra hver leilighet og til ventilasjonsaggregatene. For å sikre godt avtrekk i hver enkelt leilighet, samt lengst mulig levetid på aggregatene, er det med jevne mellomrom nødvendig å rense ventilasjonskanalene. I løpet av høsten har styret hentet inn tilbud på rens av avtrekk i alle leilighetene i sameiet. Styret planlegger å få dette gjennomført i samtlige blokker i løpet av 2024. Under arbeidet må personen som skal utføre jobben ha tilgang til leiligheten der avtrekket skal renses. Avtrekkene i John Strandruds vei 1 - 3 - 5 ble renses i januar og februar 2024. Dato for rens i de resterende blokkene er ennå ikke satt.

### **Feil på avtrekk i John Strandruds vei 9**

I tiden før jul og etter nyttår var beboere i John Strandruds vei 9 plaget med feil på avtrekket i leiligheten. Dette førte til spredning av lukt mellom leiligheter. Sameiets ventilasjonsteknikere fant ut at dette skyldtes at et brannspjeld i ventilasjonsanlegget sto i feil posisjon. I forbindelse med feilsøkingen ble det påvist vann i styringspanelet for brannspjeld i John Strandruds vei 7 -9 - 11. Det er derfor sannsynlig at disse problemene kan ha sammenheng med vannlekkasjen i fellesarealene i samme bygg.

### **Belysning i fellesområdene**

I løpet av 2023 har ny vaktmester gjort en iherdig innsats med å ta igjen etterslep på utskiftning av belysning i svalganger og fellesarealer. Det har blitt skiftet mange pærer i svalganger og trappeløp.

Styret har samtidig i flere omganger bestilt elektriker for å bytte defekte og utdaterte lysrørbaserte armaturer i kjellerarealene. Det har blitt byttet et stort antall slike armaturer, men det gjenstår stadig et betydelig antall. Disse er lite energiokonomiske, og vil uansett før eller siden måtte byttes.

Styret vil derfor foreslå for årsmøtet å skifte alle de resterende lysrørbaserte armaturene.

### **Vaktmestertjenester**

ABVK, Asker og Bærum vaktmesterkompani, ble ny vaktmester for sameiet i 2023.

### **Driftsavtale for snømåking**

Vaktmesterkompaniet AS er leverandør av snømåking i sameiet. Styret håper alle beboere er fornøyde med måking, brøyting og strøing.

### **Søppelrom**

Det er et tilbakevendende problem at søppel blir hensatt i søppelrom og plassen under trapp i K2. Dette er til stor sjenanse for det store flertallet som ønsker et ryddig og rent bomiljø. Fjerning og forsvarlig håndtering av avfall medfører dessuten økte kostnader for alle seksjonseiere.

Søppelrommene inneholder informasjonsplakater som beskriver hvordan ulike typer avfall skal håndteres og avhendes. Det er viktig at alle setter seg inn i og følger dette. Styret vurderer å fakturere dem som tar seg til rette og forsøpler fellesarealene.

Samtlige seksjonseiere som leier ut leilighet, er ansvarlige for at sine leietakere følger de gjeldende vedtektene og husordensreglene i sameiet.

### **Henvendelser på Lettstyrt**

Det er en enorm pågang på Lettstyrt. Det er en meget tidkrevende jobb for styret å besvare alle henvendelser. De fleste svarene får man ved å gå inn på [fp1.no/info\\_pages](https://fp1.no/info_pages).

### **Markiser**

Styret har forhandlet frem avtale om leveranse av markiser til leiligheter i sameiet. Informasjon om godkjente produkter og farger står her: [https://fp1.no/info\\_pages/1322](https://fp1.no/info_pages/1322)

### **Opprydning i sykkelstativ og sykkelbod**

Styret planlegger å gjennomføre en opprydning av sykkelstativene og sykkelboden i løpet av våren 2024. Det er grunn til å tro at mange av syklene som tar opp plass ikke er i bruk, og kanskje heller ikke har eier som bor her lenger. I løpet av våren vil samtlige sykler merkes med strips. Beboere som ønsker å beholde sin sykkel må fjerne denne stripsen innen en gitt tidsfrist. Etter utløp av tidsfristen vil merkede sykler fjernes. Styret vil legge ut egen informasjonsmelding om dette på Lettstyrt.

### **Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Styret har i løpet av året som har gått mottatt en rekke henvendelser fra beboere i forbindelse med skader og vedlikehold som seksjonseiere selv har vært ansvarlig for å utbedre. Mye av styrets tid går med til å besvare henvendelser, og for å redusere antallet henvendelser som faller utenfor sameiets ansvarsområde, samt sørge for at nødvendig vedlikehold faktisk blir utført, ser styret seg nødt til å be alle seksjonseiere om å sette seg inn i hvilke plikter den enkelte seksjonseier selv har for å vedlikeholde egen bruksenhet.

Følgende er hentet fra eierseksjonslovens §32 (<https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§32>):

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 karmmer
- 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.

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.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

## Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 19 092, og endringer i disponible midler på kr -761 148.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

11.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Boligsameiet Fornebuporten 1

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP 2023



## Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	11 121 994	10 001 616	10 949 001	11 626 136
<b>Sum</b>		<b>11 121 994</b>	<b>10 001 616</b>	<b>10 949 001</b>	<b>11 626 136</b>
Ekstraordinære inntekter	2	47 595	0	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>47 595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum</b>		<b>11 169 589</b>	<b>10 001 616</b>	<b>10 949 001</b>	<b>11 626 136</b>
Forretningsførsel og revisjon	3	340 764	349 733	353 968	363 584
Lønn og honorarer	4	391 363	387 940	387 940	387 940
Vedlikehold	5	1 084 681	366 097	1 770 300	1 530 000
Eksterne tjenester	6	1 796 737	1 826 911	1 931 000	1 831 000
Kabel-tv og bredbånd		709 236	709 551	750 000	750 000
Forsikring		390 243	353 637	388 200	427 020
Kommunale avgifter		2 408 401	2 199 371	2 490 000	2 783 000
Brensel og strøm		3 969 204	3 411 500	3 450 000	3 350 000
Andre driftsutgifter	7	338 759	150 084	121 500	184 500
<b>Sum</b>		<b>11 429 388</b>	<b>9 754 824</b>	<b>11 642 908</b>	<b>11 607 044</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-259 799</b>	<b>246 792</b>	<b>-693 907</b>	<b>19 092</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	8	114 171	37 349	20 000	0
Rentekostnad	9	0	88	0	0
Andre finansposter	10	36 488	34 865	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>150 659</b>	<b>72 126</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>-109 140</b>	<b>318 918</b>	<b>-673 907</b>	<b>19 092</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Vedlikeholdsfond		-1 124 851	0	780 240	780 240
Andre endringer i disponible midler	11	-1 124 851	0	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>11</b>	<b>-109 140</b>	<b>318 918</b>	<b>-1 454 147</b>	<b>-761 148</b>

## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		62 755	25 050
Forskuddsbetalte kostnader	12	59 103	73 775
Andre fordringer		232 115	123 775
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 044 327	1 625 515
Innestående på særvilkår		3 661 256	3 271 117
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 059 555</b>	<b>5 119 231</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 059 555</b>	<b>5 119 231</b>

## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital 1.1		484 726	1 290 659
Vedlikeholdsfond		3 652 466	2 527 615
Årets resultat	11	-109 140	318 918
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 028 052</b>	<b>4 137 192</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 665	37 274
Gjeld til forvaltningsklient		444	150
Leverandørgjeld		817 346	786 700
Annen kortsiktig gjeld		187 048	157 915
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 031 503</b>	<b>982 039</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 031 503</b>	<b>982 039</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 059 555</b>	<b>5 119 231</b>

Oslo 31.12.23

Styret i Boligsameiet Fornebuporten 1

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dag Eng  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Marte Waagan  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Åse Jensen (styremedlem)  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vegard Langeng Mardahl  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	6 772 222	6 199 344	6 771 349	7 448 484
3606 Vedlikeholdstillegg	702 216	702 216	702 216	702 216
3617 Fjernvarmetillegg	2 613 456	2 352 120	2 612 500	2 612 500
3620 Strømgifter	183 966	0	0	0
3625 Inntekt bredbånd	747 936	747 936	747 936	747 936
3690 Andre inntekter	102 198	0	115 000	115 000
<b>Sum</b>	<b>11 121 994</b>	<b>10 001 616</b>	<b>10 949 001</b>	<b>11 626 136</b>

Konto 3690 Andre inntekter inneholder strøm viderefakturert Fornebuporten Boligparkering AS

## Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Ekstraordinære inntekter	47 595	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>47 595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ekstraordinære inntekter er tilskudd fra Bærum kommune.

## Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	21 635	20 724	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar	215 064	201 180	214 984	223 584
Annen regnskapsførsel	104 065	127 829	123 984	125 000
<b>Sum</b>	<b>340 764</b>	<b>349 733</b>	<b>353 968</b>	<b>363 584</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

#### Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	340 000	340 000	340 000	340 000
Arbeidsgiveravgift	48 363	47 940	47 940	47 940
Andre godtgjørelser	3 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>391 363</b>	<b>387 940</b>	<b>387 940</b>	<b>387 940</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

#### Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	644 877	267 044	1 720 300	1 500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	285 400	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	37 401	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	528	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	102 815	53 644	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 188	4 881	20 000	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	40 000	30 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>1 084 681</b>	<b>366 097</b>	<b>1 770 300</b>	<b>1 530 000</b>

#### Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	181 428	181 428	185 000	185 000
6330 Vaktmestertjenester	658 558	842 039	750 000	750 000
6360 Renhold	251 534	229 590	360 000	360 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	71 398	78 625	56 000	56 000
6725 Juridisk rådgivning	0	1 250	100 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	67 408	29 683	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	8 410	0	20 000	20 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	558 002	464 296	460 000	460 000
<b>Sum</b>	<b>1 796 737</b>	<b>1 826 911</b>	<b>1 931 000</b>	<b>1 831 000</b>

#### Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6540 Inventar / kontoutstyr	6 000	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	4 705	4 010	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	135 480	13 946	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	21 420	23 015	10 000	10 000
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	656	0	0	0
7400 Kontingent HL	24 100	24 100	24 500	24 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	25 524	3 439	20 000	25 000
7770 Bank og kortgebyrer	20 559	10 107	12 000	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	19 161	5 345	0	0
7790 Andre driftskostnader	81 153	66 122	55 000	125 000
<b>Sum</b>	<b>338 759</b>	<b>150 084</b>	<b>121 500</b>	<b>184 500</b>

### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	114 171	34 977	20 000	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	2 372	0	0
<b>Sum</b>	<b>114 171</b>	<b>37 349</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8159 Andre rentekostnader	0	88	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	36 488	34 865	0	0
<b>Sum</b>	<b>36 488</b>	<b>34 865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>4 137 192</b>	<b>3 818 274</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-109 140	318 918
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-109 140</b>	<b>318 918</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>4 028 052</b>	<b>4 137 192</b>

### Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1749 Forskuddsbetalte kostnader	59 103	73 775
<b>Sum</b>	<b>59 103</b>	<b>73 775</b>

### Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 3 652 466 vedlikeholdsfond.

# Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Fornebuporten 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

## **For Boligsameiet Fornebuporten 1**

Styreleder	Dag Eng (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Marte Waagan (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Vegard Langeng Mardahl (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Åse Jensen (styremedlem) (sign.)	10.03.2024

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Boligsameiet Fornebuporten 1

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Fornebuporten 1.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

Johan Henrik L`orange  
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."

**Johan Henrik L Orange**

**Partner**

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-11 14:14:14 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# PROTOKOLL

## 2024



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Fornebuporten 1 onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - i Kilentunet Kapell, Kilenveien 55, Lysaker.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Boligsameiet Fornebuporten 1

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 20 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 22 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Caroline Holst Kavli ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Dag Eng og Natalie Haugen Husby valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Årets underskudd ble besluttet dekket av tidligere års overskudd.

**3.3 Revisjonsberetning****Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

**3.4 Orientering om budsjett for 2024****Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)****Vedtak:**

Styret honoreres med kr 340 000.

**4. Forslag****4.1 Utskiftning av låssystem**

I 2022 og starten av 2023 var sameiet sterkt plaget med bodinnbrudd. I den forbindelse ble det satt i gang arbeid med å se på låssystemer for bedre fysisk sikring av fellesarealene, og i særdeleshet bodområdene. Styret mener at et nytt system må gjøre det enklere å sperre tapte nøkler fra videre bruk, samt at den enkelte seksjonseier og deres leietakere som hovedregel kun skal ha tilgang i fellesområder i egen blokk, og i eget bodområde. Det finnes flere løsninger som gir denne funksjonaliteten. Styret har vurdert flere løsninger, og har konkludert med at låssystem fra leverandøren iLOQ har egenskaper som gjør det best egnet for å oppnå ønsket funksjonalitet til lavest mulig pris både under installasjon og løpende drift.

**Vedtak:**

Årsmøtet gir styret mandat til å benytte inntil 1 500 000 kr inkl. mva. fra vedlikeholdsfondet til å modernisere låssystemet på sameiets fellesdører, gjøre nødvendige tilpasninger på dører, beslag og karmen i bodområder som i dag er uten lås, samt utføre service med batteribytte på dørpumper og installere bryter for enklere deaktivering av pumpe under flytting.

*Enstemmig vedtatt*

**4.2 Fasadevask**

Siden sameiets ni blokker sto ferdige i 2015 har det pågått mange støvete byggeprosjekter i våre nærområder. Disse arbeidene i kombinasjon med fremvekst av mose, gjør at mange overflater nå er svært tilsmussede.

Arbeidet vil trolig først kunne gjennomføres til sommeren.

**Vedtak:**

Årsmøtet gir styret mandat til å benytte inntil 700 000 kr inkl. mva. av vedlikeholdsfondet på vask av sameiets fasade.

*Enstemmig vedtatt*

**4.3 Utskiftning av samtlige lysrørarmaturer i kjellerareal**

De siste årene har et stort antall av disse armaturene sluttet å fungere, og de defekte armaturene har løpende blitt erstattet med LED-baserte armaturer. De nye armaturene bruker en tredel så mye strøm som de gamle, tenner raskere, gir bedre lys, mindre varme og har også en forventet levetid som langt overgår de gamle.

Styret har derfor hentet inn et pristilbud på utskiftning av samtlige resterende lysrørbaserte armaturer i et stort oppdrag.

**Vedtak:**

Årsmøtet gir styret mandat til å benytte inntil 200 000 kr inkl. mva. av vedlikeholdsfondet på å skifte samtlige gjenværende lysrørarmaturer i kjellerområdene til LED-baserte armaturer.

*Enstemmig vedtatt*

#### **4.4 Forslag fra styret om ny husordensregel**

Styret har blitt oppmerksom på at det i enkelte leiligheter har blitt installert kjøkkenventilator med egen motor. Dette vil kunne påvirke avtrekket og den balanserte ventilasjonen i andre leiligheter i samme blokk negativt. Styret ser det derfor som nødvendig å tydeliggjøre at det ikke er tillatt å gjøre slike endringer.

**Vedtak:**

Punkt 8.8 til husordensreglene endres til:

«8.8 Det er ikke tillatt å installere kjøkkenventilator med egen motor. Hver blokk har felles, ekstern avtrekksvifte som aktiveres ved trykkforandring når et spjeld i kjøkkenventilator åpnes. Originalhette heter Villavent 251-10/B. Tilførsel og avtrekk av luft i hver leilighet er balansert. En eventuell erstatning må være kompatibel med eksisterende anlegg, for å unngå negativ påvirkning på ventilasjon hos andre naboer.»

*Enstemmig vedtatt*

#### **4.5 Forslag fra styret om ny husordensregel**

Styret har mottatt klager på at enkelte beboere har plassert kjøleskap i full høyde på balkongen. Dette skjemma fasaden, gir et rotete uttrykk og kan medføre økt brannfare. Styret ønsker derfor å tydeliggjøre at balkongene ikke er beregnet for oppbevaring av slike gjenstander.

**Vedtak:**

Punkt 9.8 til husordensreglene endres til:

«9.8 Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkong slik at de er synlige over rekkverket. Dette gjelder f. eks. høye skap, kommoder, hvitevarer og høye stabler med løse gjenstander. Lagring av innbo skal foregå i leilighetens bod.»

*Enstemmig vedtatt*

#### **4.6 Forslag fra styret om endring av husordensregel**

Styret ser behovet for å tydeliggjøre at alle seksjonseiere som leier ut melder inn leietakere til styret så vel som til forretningsfører. Dette er nødvendig for at styret skal kunne dele praktisk info og varslinger med leietakere på SMS/e-post.

**Vedtak:**

Punkt 2.1 i husordensreglene endres fra:

«2.1 Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.»

til

«2.1 Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører.»

*Enstemmig vedtatt*

## **5. Valg av tillitsvalgte**

### **5.1 Valg av styreleder for 1 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Dag Eng

#### **Vedtak:**

Dag Eng ble valgt som styreleder for 1 år.

### **5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år**

Styremedlemmer som har fullført sine perioder: Åse Jensen, Espen Andre Iversen, Vegard Mardahl og Marte Waagen

#### **Vedtak:**

Åse Jensen, Vegard Mardahl, Nikita Patel og Dag Fredrik Boye Josefsen ble valgt som styremedlemmer for 1 år.

### **5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sine perioder: Natalie Husby, Nikita Patel, Marianne Furru og Erik Holtermann Jacobsen.

Valgkomitéen oppfordrer: De som selger sin leilighet og eller flytter slik at man ikke lenger kan være aktiv å ta sin del av arbeidet anmodes å trekke seg og slippe en vara inn som permanent medlem i styret. Vi har nå satt opp 5 vara fordi det er en stor usikkerhet ved at noen kanskje vil selge leilighet / flytte i løpet av året. Målet er å kunne ha vara som kan være villige til å opprettholde en viss kontinuitet fra tidligere og for å kunne gå inn i styret på et senere tidspunkt.

#### **Vedtak:**

Natalie Husby, Marte Waagen, Marianne Furru, Kai Øyen og Erlend Røed Myklebust ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

### **5.4 Valg av valgkomité**

Natalie Haugen Husby og Marianne Furru ble valgt som valgkomité for 1 år i 2023.

#### **Vedtak:**

Natalie Husby og Marianne Furru ble valgt som valgkomité.

### **5.5 Valg av revisor**

Sameiet revideres i dag av BDO til kr 21 634 inkl. mva. årlig.

Blåberg AS tilbyr revisjon av Boligsameiet Fornebuporten 1 for kr 17 500 inkl. mva. i årlig revisjonshonorar.

Selskapet drives av Steinar Loven, som er statsautorisert revisor.

#### **Vedtak:**

Blåberg AS velges som revisor.

## **6. Opplesning og godkjenning av protokoll**

#### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:00.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Dag Eng, for 1 år  
Styremedlem, Nikita Patel, for 1 år  
Styremedlem, Åse Jensen, for 1 år  
Styremedlem, Vegard Langeng Mardahl, for 1 år  
Styremedlem, Dag Fredrik Boye Josefsen, for 1 år  
Varamedlem, Natalie Haugen Husby, for 1 år  
Varamedlem, Marianne Furru, for 1 år  
Varamedlem, Kai Øyen, for 1 år  
Varamedlem, Marte Waagan, for 1 år  
Varamedlem, Erlend Røed Myklebust, for 1 år

# Protokoll for Boligsameiet Fornebuporten 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Caroline Holst Kavli (sign.)	22.03.2024
Protokollvitne	Dag Eng (sign.)	20.03.2024
Protokollvitne	Natalie Haugen Husby (sign.)	20.03.2024

# VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FORNEBUPORTEN 1

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65

Vedtatt på konstituerende årsmøte 18. august 2015. Endret på ordinært årsmøte 6. april 2016, på ekstraordinært årsmøte 29. august 2017, på ordinært årsmøte 5. mars 2019, på ordinært årsmøte 9. mars 2020 og på ordinært årsmøte 29. mars 2023.

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Fornebuporten 1 og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 969 i Bærum kommune. Adressen er John Strandsrudsvei 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 15.juni 2015.

Sameiet består av 294 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 15. juni 2015 og reseksjonering av 27. februar 2020.

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

**2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruks-enheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

### 2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

(1) Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

(2) Korttidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt

### 2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

#### 2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte felles-arealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Sportsboder er beliggende på kjellerplan og er seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### **2.3.2 Garasjeplasser**

Garasjeplasser er etablert på anleggseiendommen gnr/bnr 41/12 som er plassert på plan K1 og K2 med direkte adkomst fra sameiets kjelleretasjer. Seksjonseierne har tinglyst rett til å kjøpe parkeringsrettighet i anleggseiendommen.

Seksjonseier med tinglyst parkeringsrett i nevnte anleggseiendom og som kan dokumentere behov for tilgang til særlig tilrettelagt plass, har krav på å få disponere en av disse plassene. Når behovet opphører, skal plassene byttes tilbake.

### **2.3.3 Utendørs gjesteparkeringsplasser**

Det er 7 utendørs biloppstillingsplasser, hvorav en plass er for bevegelseshemmede. Disse er beregnet til gjesteparkering og skal ikke benyttes av seksjonseierne.

### **2.3.4 Midlertidig bruksrett til fellesareal**

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes, men ikke lenger enn tretti år jf. Eierseksjonsloven § 25 5. ledd. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

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

**2.5** Seksjonseierne plikter umiddelbart og uten unødig opphold å melde til forretningsfører, styret og Fornebuporten Bolig 1 AS dersom garasjeplasser overdras.

## **3. VEDLIKEHOLD**

### **3.1 Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruks-enheten og tilleggsdeler, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann-, og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner,

eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholds-plikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhets sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Elektriske varmekabler i badegulv er det seksjonseierens ansvar å vedlikeholde og bekoste.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne kan holdes ansvarlig av andre seksjonseiere og sameiet for tap som skyldes forsømt vedlikehold. Ved manglende vedlikehold kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for den ansvarlige seksjonseiers regning.

Ved eierskifte har ny eier av seksjonen plikt til å utføre vedlikehold, reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

### **3.2 Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Utskifting av sluk, vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

### **3.3 Infrastruktur til el-billadere**

Det er bare seksjonseiere med garasje plass i K1 og K2 og som fikk montert infrastruktur etter vedtak av august 2019 som skal bekoste drift og vedlikehold av infrastrukturen til el-billadere. Fordeling skal skje med lik del på hver p-plass. Bestemmelsen er i henhold til enstemmig vedtak fra ekstraordinært årsmøte 20.08.2019.

### **3.4 Bruk av vedlikeholdsfond**

Bruk av vedlikeholdsfondet forutsetter at det defineres et nærmere bestemt vedlikeholdsprosjekt. Hvert enkelt prosjekt må behandles og vedtas av ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

#### **4. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som

- vedlikeholdskostnader
- forsikringer
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann
- kostnader til infrastruktur for kabel-tv, fiberkabel etc.
- renhold av fellesarealer og lignende
- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- kostnader knyttet til fellesvedlikehold av friområde

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre berørte seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig i en annen fordeling. For kostnader som blir fakturert sameiet likt pr seksjon, skal dette ikke deles etter eierbrøk.

Kostnader ved abonnement for bredbånd/fiber, betales pr seksjon med like deler. Abonnement utover dette må seksjonseieren selv bestille og bekoste.

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et å-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av å-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

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

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

#### **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### **6. ÅRSMØTET**

**6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **6.2 Innkalling til årsmøte**

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

## **6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning.
- Fastsettelse av felleskostnader, gjennomgåelse av budsjett.
- Valg av styre, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av revisor (når dette er nødvendig)
- Valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **6.4 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.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **6.5 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.

#### **6.6 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På 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.

## 7. STYRET

**7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av 3-7 medlemmer og 2-3 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet. Ved konstituerende årsmøte, velges 1 styremedlem og 1 varamedlem kun for ett år, slik at ikke hele styret er på valg samtidig, derved oppnår man kontinuitet i styrearbeidet.

### 7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak om og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### 7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal under-skrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

## 8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. VALGKOMITÉ**

Årsmøtet skal velge valgkomité bestående av 2-3 medlemmer. Denne skal fremlegge forslag overfor årsmøtet på kandidater til styreverv. Senest en uke før ordinært årsmøte skal valgkomiteen sørge for at valgkomiteens innstilling sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Valgkomiteen velges for 2 år av gangen, hvis ikke årsmøtet beslutter noe annet.

## **10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabolantenner, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe 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 6.4 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.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

## **11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. 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.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

## **12. MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg

hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **13. FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

### **14. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **15. FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers honorar og instruks.

### **16. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i regnskapsloven av 17. juni 1998 nr 56.

### **17. 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.

### **18. 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.

### **19. SÆRLIGE BESTEMMELSER**

Idet sameiet har et stort antall ikke norskspråklige seksjonseiere, er vedtektene også oversatt til engelsk. Dersom det i forståelsen av de engelske vedtektene kan oppfattes som avvik til de norske vedtektene, går de norske vedtektene foran.

## Husordensregler for Boligsameiet Fornebuporten

### 1. GENERELT

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning, og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø og fellesarealer.

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 styret og 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 Avfallssuget er kun til bruk for restavfall, plast og papp/papir.

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 metall kastes i egen søppelkasse ved gjesteparkeringen.

3.4 Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

3.5 Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

3.6 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.

3.7 Styret kan øke felleskostnadene dersom søppel ikke blir håndtert på korrekt måte, og for eksempel tetter avfallssugene, for å dekke merkostnader knyttet til dette. Styret kan også pålegge enkelte beboere å dekke merkostnader til avfallshåndtering dersom dette kan knyttes til den enkelte beboer.

### 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 brannsikkerhet og generell adkomst, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i svalgang utenfor leilighetene eller på andre fellesområder. Sykler plasseres i sykkelbod og sportsutstyr o.l. i bodene.

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.

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

4.6. Vedlikehold og opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

4.7 Oppbevaring av sykler eller andre gjenstander på svalganger er ikke tillatt grunnet sikkerhet og frie rømningsveier. Sykler kan settes på sykkeloppstilling på bakkeplan eller i sykkelrommet i garasjen under tårn B. Sykler og andre gjenstander som låses fast til rekkverk eller lignende vil bli fjernet.

4.8 Takterrasser kan ikke reserveres eller holdes av. Den generelle innstillingen er at alle kan avholde selskap og bruke takterrasser, men under forbehold av at alle andre beboere som ønsker kan delta.

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

4.10 Det er kun en felles takterrasse per tårngruppe. Resten er private terrasser og kan ikke benyttes av andre beboere dersom noe annet ikke er avtalt med terrassens eier.

## **5. BODER**

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

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

## **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-antennener, parabolantennener, skilt eller andre faste innretninger.

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

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

8.4 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, elektriskanlegget og så videre. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

8.5 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.

8.6 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.

8.7 Brann-detektorer, sprinklerhoder og annet brannteknisk utstyr skal ikke tildekkes, fjernes fra sine respektive plasser eller på annen måte settes ut av drift.

8.8 Det er ikke tillatt å installere kjøkkenventilator med egen motor. Hver blokk har felles, ekstern avtrekksvifte som aktiveres ved trykkforandring når et spjeld i kjøkkenventilator åpnes. Originalhette heter Villavent 251-10/B. Tilførsel og avtrekk av luft i hver leilighet er balansert. En eventuell erstatning må være kompatibel med eksisterende anlegg, for å unngå negativ påvirkning på ventilasjon hos andre naboer.

## **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. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen 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.

9.5 Det skal tas hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.

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

9.7 Det skal holdes pent og ryddig på balkonger.

9.8 Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkong slik at de er synlige over rekkverket. Dette gjelder f.eks. høye skap, kommoder, hvitevarer og høye stabler med løse gjenstander. Lagring av innbo skal foregå i leilighetens bod.

## **10. GASSPEISER**

10.1 Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

## **11. ADGANG TIL SAMEIET**

11.1 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.

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

## **12. ORDEN**

12.1 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.

## **13. GARASJE OG PARKERING**

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

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

13.3 Det er ikke tillatt å parkere på fellesarealene utenfor Tårn A, B og C. Parkering skal skje på gjesteparkeringsplassene eller i gjesteparkering i P-Hus.

13.4 Gjesteparkeringsplasser kan brukes av gjester til beboere i sameiet og skal ikke benyttes til oppbevaring av tilhengere, campingvogner, varebiler, uregistrerte biler og lignende.

13.5 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 kjeller K1 og K2.

## **14. HEIS**

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

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

## **15. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

15.1. 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.

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

15.3 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.