



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 319 178
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FALKETUNET SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 924319178

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 907 788	1 768 303
Sum inntekter		1 907 788	1 768 303
Kostnader			
Lønnskostnad			34 230
Annen driftskostnad		1 976 646	1 742 015
Sum kostnader		1 976 646	1 776 245
Driftsresultat		-68 859	-7 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 714	2 028
Sum finansinntekter		1 714	2 028
Annen finanskostnad		342	
Sum finanskostnader		342	0
Netto finans		1 372	2 028
Resultat før skattekostnad		-67 487	-5 914
Årsresultat		-67 487	-5 914
Totalresultat		-67 487	-5 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 487	-5 914
Sum overføringer og disponeringer		-67 487	-5 914



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 949	
Andre fordringer		118 559	7 693
Sum fordringer		133 508	7 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		270 800	488 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		270 800	488 489
Sum omløpsmidler		404 308	496 182
SUM EIENDELER		404 308	496 182

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		235 614	303 101
Sum opptjent egenkapital		235 614	303 101
Sum egenkapital		235 614	303 101
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 493	134 040
Annen kortsiktig gjeld		63 201	59 041
Sum kortsiktig gjeld		168 694	193 081
Sum gjeld		168 694	193 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		404 308	496 182



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349570

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 924 319 178
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FALKETUNET SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



Organisasjonsnr: 924 319 178
FALKETUNET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 907 788	1 768 303
Sum inntekter		1 907 788	1 768 303
Kostnader			
Lønnskostnad			34 230
Annen driftskostnad		1 976 646	1 742 015
Sum kostnader		1 976 646	1 776 245
Driftsresultat		-68 859	-7 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 714	2 028
Sum finansinntekter		1 714	2 028
Annen finanskostnad		342	
Sum finanskostnader		342	0
Netto finans		1 372	2 028
Resultat før skattekostnad		-67 487	-5 914
Årsresultat		-67 487	-5 914
Totalresultat		-67 487	-5 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 487	-5 914
Sum overføringer og disponeringer		-67 487	-5 914



Organisasjonsnr: 924 319 178
FALKETUNET SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 949	
Andre fordringer		118 559	7 693
Sum fordringer		133 508	7 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		270 800	488 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		270 800	488 489
Sum omløpsmidler		404 308	496 182
SUM EIENDELER		404 308	496 182
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		235 614	303 101
Sum opptjent egenkapital		235 614	303 101



Sum egenkapital	235 614	303 101
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	105 493	134 040
Annen kortsiktig gjeld	63 201	59 041
Sum kortsiktig gjeld	168 694	193 081
Sum gjeld	168 694	193 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	404 308	496 182



Organisasjonsnr: 924 319 178
FALKETUNET SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7790

FALKETUNET SAMEIE



Velkommen til årsmøte i FALKETUNET SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. mars 2026 kl. 17:30, Storøya Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikehold av felles uteareal
8. Reseksjonering
9. Vedtektsendringer, tillegg
10. Husordensregler, tillegg

Med vennlig hilsen,

Styret i FALKETUNET SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd 2025 dekkes av sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd 2025 dekkes av sameiets egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7790 Revisjonsberetning.pdf
- 2. 7790 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000.-

Styrets innstilling
Styret tok ikke ut styrehonorar forrige år og tar ut styrehonorar i år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 30.000.-



Sak 7

Vedlikehold av felles uteareal

Forslag fremmet av:

Gro Stake og Sara Trier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker med dette å melde inn en sak til styret vedrørende vedlikeholdet av utearealene i borettslaget.

Vi opplever at de beplantede uteområdene på fellesområdet ikke fremstår så velholdte som de har potensial til å være. Slik situasjonen er i dag, gjennomføres vedlikehold hovedsakelig i forbindelse med dugnad to ganger i året, samt noe sporadisk innsats fra enkelte beboere. Etter vårt syn er dette ikke tilstrekkelig for å sikre et jevnt og fagmessig godt vedlikehold gjennom sesongen.

For å bidra til et mer velholdt fellesområde og bedre vekstvilkår (gjelder spesielt barlindhekkene og rhododendron), ber vi styret vurdere muligheten for å engasjere fagkyndig hjelp til nødvendig skjøtsel. Dette kan omfatte korrekt beskjæring, trimming og gjødsling, og eventuelt løpende vedlikehold i vekstsesongen. Vi registrerer at tilsvarende borettslag og sameier i nærområdet benytter slike løsninger.

Vi ber styret se på alternative modeller for bedre drift og vedlikehold av trær, busker, hekker og stauder, for eksempel:

Vedlikehold (beskjæring, trimming og gjødsling mv) vår og høst (to ganger årlig), samt beplantning av

1. blomsterkasser.
2. Som over, men i tillegg jevnlig vedlikehold feks. hver 4.–6. uke i sommermånedene.

For å begrense kostnadsøkningen ber vi også styret vurdere om eventuelle utgifter helt eller delvis kan trekkes ut av dagens vaktmesterordning.

Vi håper styret vil se nærmere på saken og vurdere hvilke tiltak som kan bidra til et mer velholdt og trivelig uteområde for alle beboere.

Styrets innstilling

Innledning:

Styret har mottatt forslag fra beboerne Gro Stake og Sara Trier om å profesjonalisere vedlikeholdet av sameiets grøntarealer. Forslagsstillerne ber styret vurdere ulike modeller for innleie av fagkyndig hjelp (gartnertjenester) for å sikre bedre skjøtsel av hekker, busker og stauder.

Styrets redegjørelse:

Styret deler forslagsstillerens ønske om velholdte uteområder og har undersøkt mulighetene for eksternt bistand. Det er innhentet et gunstig tilbud fra Skaaret (se vedlegg), som allerede drifter fellesarealene for Storøya Huseierforening. Flere nabosameier har valgt å koble seg på denne avtalen.

Når det gjelder dagens situasjon og sameiets økonomiske tåleevne, vil styret fremheve følgende:

- **Dagens drift:** Per i dag ivaretas grøntområdene på et minimumsnivå av vaktmesterselskapet **Komplett Drift**. Det omfattende vedlikeholdsarbeidet utover dette har i hovedsak blitt utført gjennom dugnad, samt en ekstraordinær innsats fra styremedlem Bjørn-Ove, som alene har lagt ned over 80 timer i uteområdene. Styret



mener denne modellen ikke er bærekraftig over tid, men den har vært nødvendig for å holde kostnadene nede.

- **Økonomisk usikkerhet og reklamasjonssak:** Falketunet Sameie står i en krevende prosess mot OBOS. Det er knyttet stor usikkerhet til om det er økonomisk gunstig å ta saken videre til tingretten, eller om det vil lønne seg for sameiet å utbedre manglene på egen hånd. En rettsprosess innebærer risiko for betydelige saksomkostninger, mens en egenutbedring vil kreve store avsetninger av kapital.
- **Likviditet:** Gitt usikkerheten rundt hvor regningen for reklamasjonsutbedringene lander, har ikke sameiet i dag ledig kapital til å tegne nye faste vedlikeholdsavtaler uten å øke felleskostnadene eller ta opp lån.

Styret har tidligere forsøkt å etablere en egen "grøntgruppe" blant beboerne uten hell. For å holde kvaliteten på uteområdene oppe uten å belaste sameiets økonomi ytterligere i en kritisk fase, er vi avhengige av at beboerne bidrar mer aktivt.

Konklusjon:

Styret mener det er uforsvarlig å binde sameiet til nye faste kostnader før vi har en avklaring på strategien videre mot OBOS og de økonomiske konsekvensene av denne.

Styrets innstilling til vedtak:

"Årsmøtet tar redegjørelsen til orientering. På grunn av den uavklarte økonomiske situasjonen knyttet til reklamasjonssaken mot OBOS og usikkerheten rundt videre rettsgang kontra egenutbedring, vedtas det å avvente inngåelse av nye avtaler om gartnertjenester. Styret bes vurdere saken på nytt når det foreligger en økonomisk oversikt og en beslutning om veien videre i mangelsaken."

Tilbud fra Skaaret

Vedlagt finner du to alternative forslag:

Forslag 1 – vår anbefaling

Dette er vår klareste anbefaling, særlig siden anlegget har manglet gode vedlikeholdsrutiner de siste årene. Denne løsningen vil gi et betydelig kvalitetsløft, og området vil fremstå gjennomgående pent og velstelt. (NOK 150 679,56.- inkl. mva.)

Forslag 2 – rimeligere løsning

Dette forslaget gir en lavere kostnad gjennom færre årlige besøk. Det kan fungere dersom dere kombinerer avtalen med egne dugnadsrutiner, på lik linje med hvordan Lerketunet organiserer sin egen «grønn gruppe». Det er likevel viktig å være oppmerksom på at sjeldnere besøk gjør det vanskeligere å holde ugressnivået nede, og anlegget kan i perioder mellom våre tiltak fremstå mindre velstelt. (NOK 86 856,06.- inkl. mva.)

Siden dette forslaget allerede er ressursbegrenset, ber vi dere også lese våre kommentarer markert i gult i tilbudet.

Gi gjerne en tilbakemelding dersom dere har spørsmål eller ønsker en gjennomgang av forslagene. Vi kan alternativt møtes et sted mellom forslag 1 og 2.

Med vennlig hilsen,
Karina Kjærnet
Prosjektingeniør
+47 45515504



Forslag til vedtak

Styret innhenter kostnadsoverslag for de ulike alternativene som beskrevet over, og hvilken økning dette vil gi i felleskostnader. Det stemmes over alternativene på årsmøtet, alternativt at styret kommer med en innstilling som det stemmes over.

Vedlegg

3. Skjøtsel av utearealer.pdf
4. Skjøtsel 2025 - forslag 1.pdf
5. Skjøtsel 2025 - forslag 2.pdf

Sak 8

Reseksjonering

Forslag fremmet av:

Saken er fremmet av Khurram Ali og Samina Kazmi

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn Eier av seksjon 14, Khurram Ali og Samina Kazmi, søker om årsmøtets godkjenning til å dele seksjonen i to. Leiligheten består i dag av én juridisk seksjon, men er fysisk utformet som to separate boenheter. Formålet med søknaden er at den minste enheten, som i dag er en del av hovedseksjonen, opprettes som en egen seksjon med eget seksjonsnummer.

Beskrivelse av seksjonene Plantegningene viser at seksjonen består av to separate boenheter. Begge enhetene har eget kjøkken og bad (se vedlegg).

I henhold til søknaden skal eksisterende parkeringsplasser som i dag tilhører seksjon 14, videreføres som tilleggsdel til den største enheten: seksjon 14.

Vurdering Vi viser til tilsvarende seksjoner i sameiet, hvor seksjoner med samme planløsning er seksjonert etter tilsvarende kriterier, det vil si at det foreligger to fysisk adskilte boenheter med egne innganger, kjøkken og bad.

Vilkårene for enkel reseksjonering vurderes å være oppfylt uten behov for ombygging, ettersom begge enhetene fremstår som fysisk skilte selvstendige boenheter.

Etter reseksjoneringen vil eksisterende seksjon 14, få et nytt bruksareal. Dagens parkeringsplasser videreføres som tilleggsdel til denne seksjonen.

Den utskilte delen opprettes som en ny seksjon. Den nye seksjonen vil ikke ha parkeringsplass som tilleggsdel.

Etter reseksjoneringen skal felleskostnadene for begge seksjoner beregnes på grunnlag av nytt bruksareal, som danner grunnlag for fastsettelse av ny eierbrøk, i tråd med gjeldende praksis i sameiet.

Samtlige kostnader knyttet til gjennomføring av reseksjoneringen dekkes av nåværende seksjonseier.

Forslag til vedtak Årsmøtet godkjenner søknaden om reseksjonering av seksjon 14.

Vedlegg



1. Seksjonering - Seksjon 14 - B202

2. Seksjonering - Seksjon 14 - B201

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner søknaden om reseksjonering av seksjon 14

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner søknaden om reseksjonering av seksjon 14.

Vedlegg

6. B201- Salgstegning (2017-01-18).pdf

7. B202- Salgstegning (2017-01-18).pdf

Sak 9

Vedtektssendringer, tillegg

Forslag fremmet av:

Rolf-Hugo Kirkvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Basert på medieomtale de siste årene om sameier som har problemer med private og offentlige etater som ønsker å bruke leiligheter til gjennomgangsboliger, tjenesteboliger eller institusjonslignende formål.

Vedtektene foreslås styrket for å gjøre seksjonene lite attraktive for slike formål.

Dette handler om å sikre et stabilt og trygt bomiljø, samt å unngå forringelse av boligverdier. Dette begrenser ikke hvem man kan selge til. Man kan også fortsatt leie ut – men ansvarlig.

1. Forslag til vedtektssendringer for Falketunet Boligsameie, tillegg til nevnte paragrafer

§ 1-1 Navn og opprettelse

.... tinglyst 25.10.2019.

§ 1-3 Formål og bomiljø

(3) Sameiet skal være et rolig og stabilt bomiljø med vekt på langvarig bosetting og hensynsfull bruk av seksjonene. Bruk av seksjonene skal ikke medføre uforholdsmessig belastning for øvrige beboere eller fellesarealer.

§ 3-1 Rett til bruk

Tillegg til (4)

· Boligseksjonene skal benyttes som helårsbolig for selvstendige husholdninger.



- Bruk som medfører hyppig utskifting av beboere, transport av klienter, ansatte eller andre som ledd i tjenesteyting, anses som virksomhet i strid med sameiets formål.
- Seksjonene kan ikke benyttes til virksomhet som krever særskilt drift, tilsyn, bemanning eller som innebærer at seksjonen brukes utover vanlig privat bruk.
- Bruk av seksjon som institusjon, gjennomgangsbolig, tjenestebolig, kollektiv med hyppig utskifting av beboere eller annen virksomhet som medfører økt trafikk, støy eller uro, er ikke tillatt.

§ 2-2 Godkjenning av leier

Tillegg til (1)

Utleier skal oppgi navn og kontaktinformasjon til ansvarlig kontaktperson som er tilgjengelig ved behov.

Utleie til virksomhet som driver med gjennomgangsbeboere, midlertidige botilbud eller lignende, anses som i strid med sameiets formål og kan nektes.

§ 3-2 Ordensregler og dyrehold

Tillegg til (1)

Beboere skal vise hensyn og bidra til et rolig og stabilt bomiljø.

Virksomhet eller bruk som medfører hyppige besøk, støy, uro eller annen belastning for øvrige beboere, er ikke tillatt.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietakere og andre brukere følger sameiets regler.

Ved utleie skal seksjonseier sørge for at leietaker har nødvendig informasjon om vedlikeholdsplikter og husordensregler.

§ 12 Midlertidig bestemmelse.

Strykkes.

Styrets innstilling

Styret godkjenner søknaden om vedtektsendringer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner søknaden om vedtektsendringer.

Vedlegg

8. 7790 Falketunet - Vedtekter - oppdatert 01.07.2019.pdf



Sak 10

Husordensregler, tillegg

Forslag fremmet av:

Rolf-Hugo Kirkvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Basert på medieomtale de siste årene om sameier som har problemer med private og offentlige etater som ønsker å bruke leiligheter til gjennomgangsboliger, tjenesteboliger eller institusjonslignende formål.

Husordensreglene foreslås styrket for å gjøre seksjonene lite attraktive for slike formål.

Dette handler om å sikre et stabilt og trygt bomiljø, samt å unngå forringelse av boligverdier. Dette begrenser ikke hvem man kan selge til. Man kan fortsatt leie ut – men ansvarlig.

1. Forslag til husordensregler, tillegg

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Tillegg 1. avsnitt:

Beboere skal vise hensyn og bidra til et trygt og rolig bomiljø.

Før 2. avsnitt:

Støy som kan være til sjenanse for naboer skal unngås.

Tillegg 4. avsnitt:

Hyppig gjennomstrømming av besøkende, klienter, ansatte eller andre som ledd i virksomhet er ikke tillatt.

§ 3 Orden i fellesområdene

Tillegg 2. avsnitt:

Fellesarealer skal holdes ryddige og ikke brukes til lagring eller virksomhet uten styrets godkjenning.

Styrets innstilling

Styret godkjenner søknaden om tillegg i Husordensreglene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner søknaden om tillegg i Husordensreglene.

Vedlegg

9. 7790 Falketunet Husordensregler.pdf



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det er i perioden februar 2025 til februar 2026 avholdt fire styremøter, i tillegg til at styret har hatt kontakt på epost, telefon og fysisk oppmøte til ulike befaringer.

Styret har siden forrige årsmøte arbeidet med følgende områder og saker:

- Reklamasjoner (uteområder, tekniske anlegg og bygg)
- Oppfølging av lekkasje i bod av entreprenører og forsikringsselskap IF
- Oppfølging av drifts- og vedlikeholdsavtaler
- Vedlikehold av uteområder (luking, barking, utbedring av plen m.m.)
- Avlesning og fakturering av bil-lading
- Oppfølging av henvendelser fra sameiere
- Befaring av reklamasjonssaker
- Brannsikring og oppfølging etter utløst brannalarm
- Informasjon til sameiere via Vibbo, epost og pr telefon

Andre saker og henvendelser fra perioden har vært:

- Avholdt dugnad
- Styret har vurdert alternative varmekilder og varmepumper er valgt som den mest gunstige løsningen

Fremtidige planer:

- Sameiene på Storøya jobber med å samordne leverandører innen vintertjenester og grønt vedlikehold. Avtaler som blir inngått og som sameiet kan knytte seg til, vil det være hensiktsmessig å vurdere.

Møter

Styremøter har fungert som arbeidsmøter der sakene er behandlet, arbeidsoppgaver fordelt og vedtak fattet. Det er fra hvert styremøte skrevet protokoll som er signert av tilstedeværende styremedlemmer. Styret har på alle møter vært vedtaksført. I tillegg kommuniserer styret jevnlig internt pr. e-post, telefon og sms. Styret kommuniserer primært elektronisk med sameierne via Vibbo. Videre har styret gjennomført en rekke befaringer, knyttet til drift og reklamasjonsberettigede forhold i sameiets fellesarealer.

HMS - helse, miljø og sikkerhet

HMS følges løpende opp av styret.

Styret har utarbeidet en sjekkliste til alle sameiere. Listen er ment å fungere som huskeliste for egenkontroll i boligene. Det er viktig at hver seksjonseier følger sjekklisten årlig.

Brannvern er en viktig del av vår sikkerhet. Styret vil minne om og oppfordre til at den enkelte sameier tilstrekkelig sjekker røykvarslere som er direkte tilkoblet til hovedbrannsentralen og melder ifra til styret hvis meldere lyser rødt, piper eller viser feil på brannsentral plassert i inngangspartiet i alle blokkene. Styret vil oppfordre til å montere ekstra seriekoblede brannmeldere i alle soverom som ekstra sikkerhet. Det er viktig å sjekke og teste manuelle meldere en gang i året og huske å skifte batteri årlig. Styret oppfordrer til å sjekke



at pulverapparater er intakte. Som bruker av en bolig er du selv ansvarlig for egenkontroll av din håndslukker. Dette bør gjøres hvert kvartal.

Sjekkliste for håndslukker:

- Vet alle i husstanden hvor slukkeren står?
- Er slukkeren lett tilgjengelig og godt synlig?
- Er slukkerens bruksanvisning leselig?
- Er slukkeren hel og pen uten synlige skader?
- Har slukkeren trykkindikator, og angir indikatoren tilfredsstillende trykk? (står på grønt)
- Sikringsplinten er intakt, glir lett og er plombert?
- Kontroll og serviceintervaller på slukkeren er fulgt? (se kontrolletikett på slukkeren)
- Slangen er hel og fin uten fremmedlegemer i slangen/dysen?
- Pulveret er løst og flyktig? Pulverslukkeren skal også snus på hodet og holdes mot øret i 5 til 10 sek. Da skal man kunne høre / føle at pulveret er løst / flyktig og "renner" i beholderen.

Les mer om vedlikehold av brannslukker i bolig:-

<https://www.tryggogsikker.no/alt-du-trenger-a-vite-om-vedlikehold-av-brannslukker-i-bolig/>

Brannalarm i blokk og garasje er koblet med direkte varsling til Asker og Bærum brannvesen. Heis er også koblet mot alarmsentral.

Styret minner om at sprinkelhoder ikke skal dekkes til eller males over. Vær ekstra påpasselig med ombygging av garderobeskap at de ikke dekker sprinkelhoder eller står for nære sprinkelhodene.

Styret minner om at ikke alle lekeapparater er egnet for alle årsklasser, og at foresatte har et ansvar for å holde barn under oppsyn når de leker på apparatene. Dette gjelder særlig dersom små barn leker på apparater tilpasset eldre barn. Klatrestativ i andre tun og fellesområder på Storøya er konstruert for og ment for barn fra 5+ års alder.

Styret følger opp at vaktmester utfører de HMS-relevante oppgaver som inngår i avtalen om vaktmestertjenester. Styret har plassert blomsterkasser for hindring av unødvendig kjøring på tunet. Kjøring og parkering på veien foran inngangene skal kun forekomme ved inn eller utflytting eller større vareleveringer. Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området.

Styret minner om at fellesarealer skal holdes ryddige, og som regel fri for private eiendeler. Det er særlig viktig å påse at rømningsveier ikke hindres, og at det ikke oppbevares brannfarlige eller andre farlige stoffer i sameiets eiendom. Det er ekstra viktig at det ikke oppbevares propangass i garasje eller i bod tilknyttet garasjeanlegget da dette er under bakkenivå. Beboerne oppfordres til å sette seg inn i husordensreglene.

Reklamasjonsoppfølging for fellesarealer

Styret har brukt mye tid på oppfølging av OBOS og utbedring av mangler i fellesarealer, herunder befaringer, korrespondanse og forliksklage. Forliksklagen ble avsluttet av retten pga overskredede tidsfrister. Styret informerer om status i kommende årsmøte.

Annen informasjon fra styret

Styrets kommunikasjonskanaler er Vibbo og epost: styret@falketunet.no.

Informasjon fra styret sendes i hovedsak pr. e-post. Det er derfor viktig at alle melder inn/samtykker



til elektronisk kommunikasjon via OBOS og oppdaterer e-postadresser til styret.

Sameiet disponerer 6 gjesteparkeringsplasser, og styret ber alle om å respektere at det ikke er tillatt for beboere å bruke gjesteplassene for egen parkering.

Sameiet er pliktig medlem i Storøya Huseierforening. Sameiet har rett til å møte i styremøter og årsmøter i huseierforeningen. Sameiet er medlem av Fornebu Vel.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FALKETUNET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



FALKETUNET SAMEIE
ORG.NR. 924319178, KLIENTNR. 7790

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 822 248	1 690 887	1 823 000	1 948 000
Ladeinntekter elbil		85 540	77 416	80 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 907 788	1 768 303	1 903 000	2 023 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-4 230	0	0
Styrehonorar	3	0	-30 000	0	0
Revisjonshonorar	4	-8 382	-6 123	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-89 060	-84 993	-89 000	-93 005
Konsulenthonorar		-11 525	-6 660	-5 000	-7 000
Drift og vedlikehold	5	-517 325	-465 525	-372 000	-445 300
Forsikringer		-94 210	-88 617	-110 000	-110 000
Kommunale avgifter	6	-484 808	-431 152	-495 000	-519 675
Energi/fyring	7	-219 929	-238 543	-300 000	-205 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 228	-79 714	-80 000	-82 400
Andre driftskostnader	8	-470 179	-340 688	-338 200	-446 042
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 976 646	-1 776 245	-1 801 200	-1 920 422
DRIFTSRESULTAT		-68 859	-7 942	101 800	102 578
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 714	2 028	1 500	1 500
Finanskostnader	10	-342	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 372	2 028	1 500	1 500
ÅRSRESULTAT		-67 487	-5 914	103 300	104 078
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-67 487	-5 914		



FALKETUNET SAMEIE
ORG.NR. 924319178, KLIENTNR. 7790

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 949	0
Forskuddsbetalte kostnader		100 474	7 693
Energiavregning	11	18 085	0
Driftskonto OBOS-banken		270 800	488 489
SUM OMLØPSMIDLER		404 308	496 182
SUM EIENDELER		404 308	496 182
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		235 614	303 101
SUM EGENKAPITAL		235 614	303 101
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 201	48 819
Leverandørgjeld		105 493	134 040
Energiavregning	11	0	10 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		168 694	193 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		404 308	496 182
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 04.02.2026
Styret i Falketunet Sameie

Khurram Ali

Bjørn-Ove Indrøy

Rolf-Hugo Kirkvik



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader felles brøk	1 391 880
Felleskostnader likt	277 356
Garasje	76 800
Bredbånd	76 212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 822 248

NOTE 3

STYREHONORAR

Ingen styrehonorar. Styret har fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostna -3 025

NOTE 4

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 382
SUM REVISJONSHONORAR	-8 382



NOTE 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-32 324
Drift/vedlikehold VVS	-111 904
Drift/vedlikehold elektro	-23 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 269
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 502
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 828
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 938
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 616
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-868
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-517 325

NOTE 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-313 052
Renovasjonsgebyr	-171 756
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-484 808

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-163 279
Andre fyringskostnader (fellesvarme avregning fra 2024)	-56 650
SUM ENERGI / FYRING	-219 929

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-400
Container	-25 171
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 293
Håndverktøy	-9 099
Annet driftsmateriale	-1 097
Vaktmestertjenester	-56 343
Renhold ved firmaer	-204 715
Snørydding	-38 961
Andre driftskostnader	-1 431
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 025
Andre kontorkostnader	-18 386
Telefon, annet	-202
Kontingenter	-88 210
Bank- og kortgebyr	-2 848
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-470 179

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 095
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	44
Andre renteinntekter	575
SUM FINANSINNTEKTER	1 714

**NOTE 10****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-342
SUM FINANSKOSTNADER	-342

NOTE 11**ENERGIAVREGNING 2025****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-412 074
SUM INNETEKTER	-412 074

KOSTNADER

Administrasjon	24 040
Fjernvarme	406 119
SUM KOSTNADER	430 159

SUM ENERGIAVREGNING	18 085
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Skjøtsel av utearealer – Storøya HF og aktuelle Sameier.

Etter 4 sesongen som leverandør av utomhus tjenester for Storøya HF og de 9 Sameiene vi har kontrakt med, er vi mye bedre kjent med anlegget og kundens forventninger. Vi registrerer positiv utvikling når det gjelder kvalitet og ser mulighet til videre utbedringer.

Vi har utarbeidet plan som gjelder både utførelse og kommunikasjon i fremtiden.

1. Beskrivelse av arbeidsoperasjoner.
2. Separate beskrivelser for Storøya HF og per Sameie, inkl mengder, realistisk timeforbruk iht erfaring og kundens forventninger, estimert pris basert på det.
3. Vedlikeholdsplan – planlagte arbeidsoperasjoner i konkrete uker.
4. Sjekkliste/ rapporteringsskjema – registreres i SmartDok etter hvert besøk og sendes til oppdragsgiver 1 gang i mnd før statusmøte.

Vi ønsker at alle Sameiene kommer med konkrete kommentarer for å utarbeide den endelige versjonen av beskrivelsen og revidere timeforbruk/ priser iht det.

Beskrivelse av oppgavegjennomføringen:

1. Skjøtsel av plen
 - Utføres av separat lag – 2 personer, stor gressklipper, gåklippere, trimmer/ ryddesag, løvblåsere.
 - Plener klippes ukentlig, klippehøyde tilpasses værforhold og kvalitet på plener, dvs i tørkeperioder økes gresshøyde for å unngå tørkeskader.
 - Avklipp skal ikke ligge i klumper.
 - Gressklipping nærmest husene utføres etter kl 09:00.
2. Gressbakkeslåt – der det er aktuelt - utføres i mai, juni og august. Avklipp blir liggende.
3. Skjøtsel av plantefelter (busker, stauder, hekker og trær)
 - Utføres av fast lag – 3 personer (inkl. arbeidsleder), arbeidsbil og nødvendig utstyr.
 - Ukentlig besøk.
 - Hekker og aktuelle busker klippes 2 ganger i sesongen (juni og august) – utføres med hjelp av ekstra ressurser. Høyde avklares direkte med hvert av Sameiene. Hvis det er ønsker om forskjellige høyder på område (f. eks. etter ønsker fra beboerne), skal Sameiene komme med kart og opplyst høyde på de hekkene/ busker som er aktuelle. Det gjelder også fasong på busker.
4. Gjødsling av grøntarealer utføres 3 ganger i sesongen (april/ mai, juni og juli/ august).
5. Ugressrenhold på faste dekker, langs kantstein og fasader – utføres 3 ganger i sesongen – (mai, juni/ juli og august/ september) – omfatter fjerning av ugress og der det er aktuelt oppsamlet jord/ søppel ved fartsdumper.
6. Løvhåndtering – utføres tidlig vår og sen høst.



7. Vårrensk – utføres ved sesongstart, omfatter fjerning av flyvesøppel, kvist og organiske rester etter vinter og forberedelser av anlegget til sommersesongen.

Kommunikasjon og kommentarer:

1. Oppstartsmøte før sesongstart – april – med representanter av Storøya HF samt alle aktuelle Sameiene, prosjektingeniør og arbeidsleder fra Skaaret Landskap AS.
2. Statusmøter – hver måned – rapportskjemaer leveres av Skaaret Landskap AS, med oppsummering, kommentarer, avvik og forslag til utbedringer.
3. Direkte kontakt mellom oppdragsgivers kontaktperson og arbeidslederen, evt. med utførende anleggsgartner. Eventuelle kommentarer/ ønsker fra beboerne rettes til oppdragsgivers kontaktperson og formidles videre til arbeidsleder.
4. Eventuelle avvik fra vanlig drift meldes umiddelbart til oppdragsgiver, inkl opplysninger om tidspunkt for utførelse (eks. havari på maskiner, værforhold, etc).
5. Støy – vi prøver i størst mulig grad å benytte elektriske verktøy som et miljøvennlig tiltak og for å redusere støy under arbeid. Det brukes blant annet ryddesager, gresstrimmere, hekksakser og mindre løvblåsere. I 2025 har vi også gått over til elektrisk stor gressklipper. Der det kreves større maskinkapasitet som ikke er tilgjengelig i elektrisk utgave eller ikke kan dekke behovet, brukes utstyr med forbrenningsmotor med miljøbensin for å kunne utføre arbeidet kvalitetsmessig riktig.
6. Parkering – vi skal benytte de samme tjenestebiler i løpet av hele sesonger, derfor ønsker vi at de blir registrert i deres systemer for å unngå parkeringsbøter. Det er viktig at vi kan parkere i nærheten av arbeidssted for effektiv drift.
7. Utbedringer/ tilleggsoppgaver – utføres etter bestilling i perioder som ikke kolliderer med vanlig drift.



Falketunet



Asker 03.03.2026

Estimert pris for skjøtsel av utearealer - tilsvarende avtale med Snipetunet

Skaaret landskap anbefaler ukentlig besøksfrekvens (25 tiltak i sesongen) for å løfte kvaliteten av uteområdene. For å sikre godt velstelt uttrykk gjennom hele sesongen, er det avgjørende å utføre ugressbekjempelse jevnlig og unngå frøspredning.

Post	Beskrivelse	enh	mengde	pris	sum
1,0	Skjøtsel av plen <p>Gresset skal ha en jevn høyde og ikke være lavere enn 50 mm og ikke høyere enn 80 mm. I tørkeperioder bør minste innstilte klippehøyde økes til 60 mm for å øke slitastyrken. Klippehøyden økes også på utsatte steder som på bratte skråninger og forhøyninger. Gressets høyde inntil sokler, murer m.m. samt rundt stolper og trær skal være lik tilgrensende flater. Avklipp skal ikke ligge i klumper. Det skal i hele vekstsesongen tilstrebtes en frisk og frodig vekst. Løv på plenarealer vil bli knust og malt opp og blir liggende som næringstilførsel. Spredt og friskt til ukegammelt løv kan aksepteres. Gjødsling av plenarealer utføres 3 ganger i sesongen – i april/ mai, overgjødsling rundt St.hans og i juli, frem til 20 august.</p> <p>Utførelse: Ukentlig. Informasjon om hvilken dag vil bli gitt på våren, før sesongstart. Dersom det oppstår uforutsette hendelser som motorhavari, sykdom, lengre perioder med nedbør eller tørke, som gjør at gresset ikke kan klippes etter avtalt tid, vil dette bli varslet i forkant.</p> <p>Areal: ikke oppgitt av oppdragsgiver</p>	m2			
2,0	Skjøtsel av plantefelter (busker, stauder, hekker, trær) <p><i>Næringsbalanse:</i> Sunn vekst i hele vekstsesongen.</p> <p><i>Ugrastoleranse:</i> Tilnærmet ugrasfri jord (dekningsgrad ugras < 10 %). Det skal ikke forekomme frøspredning av ugras innenfor plantefeltet. Rotugras skal ikke vokse gjennom plantedeckket eller i randsonen.</p> <p><i>Beskjæring av busker:</i> For formede busker og hekk, samt aktuelle busker og hekker i fri form skjæres tilvekst tilbake i juni, og deretter justeres i august. Høyder avtales med oppdragsgiver (Det er viktig at alle hekker under vinduer ikke vokser så mye at hekken kommer over vinduskarmen). Høyde avklares direkte med oppdragsgiver. Hvis det er ønsket forskjellige høyder på område (f. eks. etter ønsket fra beboerne), skal oppdragsgiver komme med kart og opplyst høyde på de hekkene/ busker som er aktuelle. Det gjelder også fasong på busker. Beskjæringsteknikk og tidspunkt tilpasses arten. Døde og avklippede grener skal ikke skjemme helhetsinntrykket. Løv og grener fjernes i forbindelse med vedlikeholdet. Klatreplanter festes til pergola etter behov.</p> <p><i>Beskjæring av trær:</i> Rot- og stammeskudd fjernes årlig. Fjerning av skadde greiner skal gjøres fortløpende hele året. Sikkerhetsmessige farlige greiner fjernes årlig.</p> <p><i>Beskjæring av stauder:</i> Stauder klippes ned i mars. Nepeta x faassenii klippes også ned etter første blomstring for bedre høst blomstring.</p> <p><i>Kanter og overganger:</i> Opprettholde avgrensning. Tilnærmet ugressfri jord innenfor en sirkel med 50 cm avstand fra stammen dersom det etableres et vegetasjonsfritt område rundt alle trærne.</p>				
3,0	Gjødsling av grøntarealer <p>Utføres 3 ganger i sesongen - i april/ mai og juni for å sikre god og frodig vekst. Overgjødsling - sen juli/ august. Fullgjødsling (N-P-K) 22-4-12 35 kg/ daa.</p>				

Vedlegg 4

22 av 48

Skjøtsel 2025 - forslag 1.pdf



4,0 Ugressrenhold på faste dekker, langs kantstein og fasader.

Utføres v/ behov, opp til 3 ganger i sesongen. Luking og termisk bekjempelse. Det skal ikke brukes kjemiske ugressmidler/ plantevernmidler. Posten omfatter fjerning av ugress samt oppsamlet jord/ søppel ved fartsdumper.

4,1 Renhold av trappenedgang og nedkjøring til garasje. (der det er aktuelt)

Fjerning av løv og flyvesøppel, samt ugress langs kantstein. Utføres 3 ganger i sesongen.

5,0 Løvhåndtering.

Gjelder alle arealer. Løvfjerning utføres tidlig vår og sen høst. Løv på plenarealer vil bli knust og malt opp og blir liggende som næringstilførsel. Andre arealer blir oppsamlet og bortkjørt til godkjent deponi.

6,0 Rydding av avfall.

Flyvesøppel fra alle arealer (gress, plantefelter, fastedekker) fjernes ved hvert besøk, utføres samtidig med plenklipp og skjøtsel av plantefelter.

7,0 Lekeplassettersyn.

Rutinemessig visuelt ettersyn samt kosting/ blåsing av sand fra faste dekker utføres i forbindelse med øvrige driftsoppgaver. Skader og mangler meldes inn til oppdragsgiver.

8,0 Drift for utførelse av kontraktsarbeid.

Oppstartsmøte, møter og befaringer etter behov, intervaller avtales m/ oppdragsgiver. Anbefales fast dag hver måned - befaring/ statusmøte, planlegging av videre drift event forslag til utbedringer, etc.

Kommentarer:

Prisen omfatter: antall besøk, mannskap (lag av 3 personer), arbeidsbil med utstyr, og arbeidsoperasjoner som: luking, nødvendig beskjæring, næringstilførsel, inkl. bortkjøring av avfall, samt depoavgift.

Vanning er ikke inkludert i tilbudet og anses som regningsarbeider etter bestilling.

Besøksdagen - oppdragsgiver blir informert om den konkrete ukedagen ved sesongstart.

Alle tilleggs oppgaver faktureres separat, etter våre aktuelle prislister eller egne pristilbud.

Sesongen starter 1. april og avslutter 15. oktober.

Priser:

Skjøtsel av plen	timer	22	654,60	14 401,20
Pris per sesong, 20 tiltak i sesongen				
Arbeidstimer - poster 1,0 - 2,0, post 5,0 og 6,0 (inkl bortkjøring av hageavfall og søppel)	timer	150,00	654,60	98 190,00
Lag av 3 personer, 2 timer pr gang, 25 uker (25 tiltak).				
Gjødsling - Fulgjødsel NPK	rs	1	1932,20	1 932,20
Estimert 50 kg gjødsel pr gang = 2 sekker (25 kg), pris pr sekk (innkjøp) - 295,20 kr eks mva. Utføres samtidig med vanlige skjøtselstiltak.				
Arbeidstimer - poster 4,0 - 4,1 (inkl bruk av HeatWeed, bortkjøring av hageavfall og søppel)	timer	3	1358,75	4 076,25
Estimert en 1 arbeidstime pr gang - HeatWeed med operatør.				



Post 8,0 - arbeidstimer, inkl befaringer/ møter samt rapportering Møte med prosjektleder. Estimert 2 møter, oppstartsbefaring (vår) og sluttbefaring (høst)	timer	2	972,00	1 944,00
Statusmøter hver mnd samt rapportering utføres av arbeidsleder og er estimert i vanlig arbeidstid - inkl i prisen.				
Pris for sesongen 2026	Tot			120 543,65
Sum eks. mva.				120 543,65
25% mva				30 135,91
Sum inkl. mva.				150 679,56

Med vennlig hilsen
Skaaret Landskap

Karina Kjærnet
Tlf 45 51 55 04
karina@skaaret.no



Falketunet



Asker 03.03.2026

Estimert pris for skjøtsel av utearealer - tilsvarende avtale med Lerketunet

Forutsetning for prisene: Skaaret landskap utfører 12 skjøtselstiltak i sesongen, sameiets hagegruppe er involvert i skjøtsel og har dugnad

Post	Beskrivelse	enh	mengde	pris	sum
1,0	Skjøtsel av plen Gresset skal ha en jevn høyde og ikke være lavere enn 50 mm og ikke høyere enn 80 mm. I tørkeperioder bør minste innstilte klippehøyde økes til 60 mm for å øke slitestyrken. Klippehøyden økes også på utsatte steder som på bratte skrånninger og forhøyninger. Gressets høyde inntil sokler, murer m.m. samt rundt stolper og trær skal være lik tilgrensende flater. Avklipp skal ikke ligge i klumper. Det skal i hele vekstsesongen tilstribes en frisk og frodig vekst. Løv på plenarealer vil bli knust og malt opp og blir liggende som næringstilførsel. Spredt og friskt til ukegammelt løv kan aksepteres. Gjødsling av plenarealer utføres 3 ganger i sesongen – i april/ mai, overgjødsling rundt St.hans og i juli, frem til 20 august. Utførelse: Ukentlig. Informasjon om hvilken dag vil bli gitt på våren, før sesongstart. Dersom det oppstår uforutsette hendelser som motorhavari, sykdom, lengre perioder med nedbør eller tørke, som gjør at gresset ikke kan klippes etter avtalt tid, vil dette bli varslet i forkant. Areal: ikke oppgitt av oppdragsgiver	m2			
2,0	Skjøtsel av plantefelter (busker, stauder, hekker, trær) <i>Næringsbalanse:</i> Sunn vekst i hele vekstsesongen. <i>Ugrastoleranse:</i> Tilnærmet ugrasfri jord (dekningsgrad ugras < 10 %). Det skal ikke forekomme frøspredning av ugras innenfor plantefeltet. Rotugras skal ikke vokse gjennom plantedekket eller i randsonen. <i>Beskjæring av busker:</i> For formede busker og hekk, samt aktuelle busker og hekker i fri form skjæres tilvekst tilbake i juni, og deretter justeres i august. Høyder avtales med oppdragsgiver (Det er viktig at alle hekker under vinduer ikke vokser så mye at hekken kommer over vinduskarmen). Høyde avklares direkte med oppdragsgiver. Hvis det er ønske forskjellige høyder på område (f. eks. etter ønske fra beboerne), skal oppdragsgiver komme med kart og opplyst høyde på de hekkene/ busker som er aktuelle. Det gjelder også fasong på busker. Beskjæringsteknikk og tidspunkt tilpasses arten. Døde og avklippede grener skal ikke skjemme helhetsinntrykket. Løv og grener fjernes i forbindelse med vedlikeholdet. Klatreplanter festes til pergola etter behov. <i>Beskjæring av trær:</i> Rot- og stammeskudd fjernes årlig. Fjerning av skadde greiner skal gjøres fortløpende hele året. Sikkerhetsmessige farlige greiner fjernes årlig. <i>Beskjæring av stauder:</i> Stauder klippes ned i mars. Nepeta x faassenii klippes også ned etter første blomstring for bedre høst blomstring. <i>Kanter og overganger:</i> Opprettholde avgrensning. Tilnærmet ugressfri jord innenfor en sirkel med 50 cm avstand fra stammen dersom det etableres et vegetasjonsfritt område rundt alle trærne.				
3,0	Gjødsling av grøntarealer Utføres 3 ganger i sesongen - i april/ mai og juni for å sikre god og frodig vekst. Overgjødsling - sen juli/ august. Fullgjødsling (N-P-K) 22-4-12 35 kg/ daa.				
4,0	Ugressrenhold på faste dekker, langs kantstein og fasader. Utføres v/ behov, opp til 3 ganger i sesongen. Luking og termisk bekjempelse. Det skal ikke brukes kjemiske ugressmidler/ plantevevmidler. Posten omfatter fjerning av ugress samt oppsamlet jord/ søppel ved fartsdumper.				
4,1	Renhold av trappenedgang og nedkjøring til garasje. (der det er aktuelt) Fjerning av løv og flyvesøppel, samt ugress langs kantstein. Utføres 3 ganger i sesongen.				
5,0	Løvhåndtering.				



Gjelder alle arealer. Løvfjerning utføres tidlig vår og sen høst. Løv på plenarealer vil bli knust og malt opp og blir liggende som næringstilførsel. Andre arealer blir oppsamlet og bortkjørt til godkjent deponi.

6,0 Rydding av avfall.

Flyvesøppel fra alle arealer (gress, plantefelter, fastedekker) fjernes ved hvert besøk, utføres samtidig med plenklipp og skjøtsel av plantefelter.

7,0 Lekeplassettersyn.

Rutinemessig visuelt ettersyn samt kosting/ blåsing av sand fra faste dekker utføres i forbindelse med øvrige driftsoppgaver. Skader og mangler meldes inn til oppdragsgiver.

8,0 Drift for utførelse av kontraktsarbeid.

Oppstartsmøte, møter og befaringer etter behov, intervaller avtales m/ oppdragsgiver. Anbefales fast dag hver måned - befaring/ statusmøte, planlegging av videre drift event forslag til utbedringer, etc.

Kommentarer:

Prisen omfatter: antall besøk, mannskap (lag av 3 personer), arbeidsbil med utstyr, og arbeidsoperasjoner som: lusing, nødvendig beskjæring, næringstilførsel, inkl. bortkjøring av avfall, samt depoavgift.

Vanning er ikke inkludert i tilbudet og anses som regningsarbeider etter bestilling.

Besøksdagen - oppdragsgiver blir informert om den konkrete ukedagen ved sesongstart.

Alle tillegg oppgaver faktureres separat, etter våre aktuelle prislister eller egne pristilbud.

Sesongen starter 1. april og avslutter 15. oktober.

Priser:

Skjøtsel av plen	timer	22	654,60	14 401,20
Pris per sesong, 20 tiltak i sesongen				
Arbeidstimer - poster 1,0 - 2,0, post 5,0 og 6,0 (inkl bortkjøring av hageavfall og søppel) Lag av 3 personer, 2 timer pr gang, 12 uker (12 tiltak).	timer	72	654,60	47 131,20
Prisen er med forbehold at anlegget er i godt vedlikeholdt standard ved overtagelsestidspunktet. Dersom anlegget ved oppstart har etterslep på lusing – altså etablert ugress/rotgress som følge av mangelfull tidligere skjøtsel – vil det være nødvendig med en innledende «nullstilling» av bedene. Dette innebærer ekstra lukearbeid for å bringe anlegget til ønsket standard. Skaaret Landskap gjennomfører en befaring på vårparten for å vurdere behovet for eventuelle tilleggstimer. Alt merarbeid avtales med oppdragsgiver før utførelse, og faktureres separat som regningsarbeider.				
Gjødsling - Fulgjødsel NPK	rs	1	1932,20	1 932,20
Estimert 50 kg gjødsel pr gang = 2 sekker (25 kg), pris pr sekk (innkjøp) - 295,20 kr eks mva. Utføres samtidig med vanlige skjøtselstiltak.				
Arbeidstimer - poster 4,0 - 4,1 (inkl bruk av HeatWeed, bortkjøring av hageavfall og søppel) Estimert en 1 arbeidstime pr gang - HeatWeed med operatør.	timer	3	1358,75	4 076,25
Post 8,0 - arbeidstimer, inkl befaringer/ møter samt rapportering Møte med prosjektleder. Estimert 2 møter, oppstartsbefaring (vår) og sluttbefaring (høst). Statusmøter hver mnd samt rapportering utføres av arbeidsleder og er estimert i vanlig arbeidstid - inkl i prisen.	timer	2	972,00	1 944,00
Sum eks. mva.				69 484,85



25% mva	17 371,21
Sum inkl. mva.	86 856,06

Med vennlig hilsen
Skaaret Landskap

Karina Kjærnet
Tlf 45 51 55 04
karina@skaaret.no



MERK:

GENERELT VISES DET TIL FØLJES FORBEHOLDNOTAT SOM HELEGGES TIL KONTRAKT.

STIPLER UTSTYR INNGÅR IKKE I LEVERASEN.

ITILLEGG TIL VIST NEDSENKET HINDING PÅ TEGNING KAN DET FOREKOMME INNKASSING AV TEKNISKE ANLEGG VED BEHOV.

ANSIK FRA VISTE LØSNINGER, SAMT DET OPPRITTE AREALER PÅ BODENHETENS TOTALAREALER OG DE ENKELTE ROM VIL KUNNE FOREKOMME.

AREALER ER REGNET IHHT NS 3940:2007



--- NEDSENKET HINDING/OVERLIGGENDE KONST.

○/○ SØYLE

□ AGGREGAT

TEGNINGEN ER VEILEDENDE. ENDRINGER KAN FOREKOMME.

REV. OMHANDLER: TEGN./KONTROL: DATO: INDEKS:

■ ARKITEKT

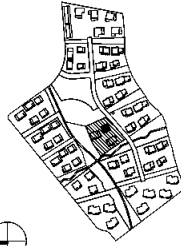
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

FILIPSTADVEI 5 0250 OSLO

T.L.F. 23331150

mailto:info@lunda.no

LEILIGHET NR.	B201
LEILIGHETSTYPE	3 ROM
ETASJE	2. ETS
AREAL BRA	91 KVM
AREAL P-ROM	85 KVM
AREAL TERRASSE/BALKONG	15 KVM
AREAL HAGE	



FORNEBU OMRÅDE 6.0

634 GIBNR: 417989

LUND HAGEM ARKITEKTER

TITTEL: TUN B3 TEGN./TRUKK: JB/PGG/MB

LEILIGHET B201

HUS B

MALESTORV 44 1150 DATO: 18.01.2017

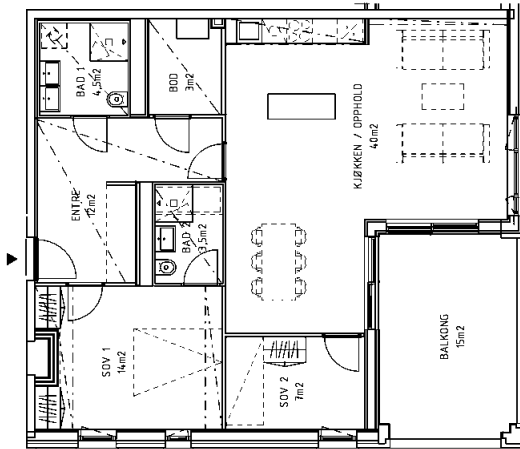
TEGNINGSSTATUS

SALG / PROSPEKT

TEGN. NR.:

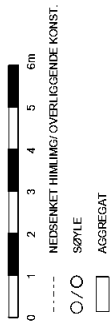
B3_B201_SALG

REV. NR.:





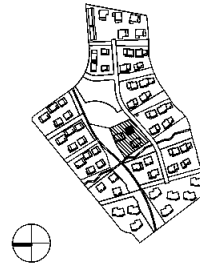
MERK:
GENERELT VISES DET TIL BRUYS FORBEHOLDNOTAT
SOM VEDLEGG TIL KONTRAKT.
STIPLSET UTSTYR INNGÅR IKKE I LEVERASEN.
IT TILLEGG TIL VIST NEDSENKET HINDING PÅ TEGNING KAN
DET FOREKOMME INNKASSING AV TEKNISKE ANLEGG
VED BEHOV.
ANSIK FRA VISTE LØSNINGER, SAMT DET OPPRITTE
AREALER PÅ BØHRETTENS TOTALAREALER OG DE
ENKELTE ROM VIL KUNNE FOREKOMME.
AREALER ER REGNET IHHT NS 3940:2007



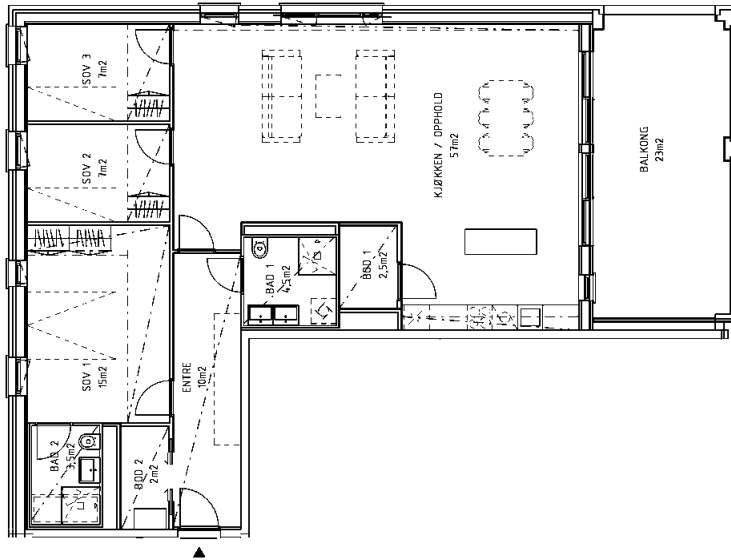
TEGNINGEN ER VEILEDENDE.
ENDRINGER KAN FOREKOMME.

REV. OMHANDLER: TEGN./KONTROL: DATO: INDEKS:
■ ARKITEKT: LUND HAGEM ARKITEKTER AS TLF: MAIL:
FILLIPSTADVEI 5 0250 OSLO 23333150 m.h@lundhagem.no

LEILIGHET NR.	B202
LEILIGHETSTYPE	4 ROM
ETASJE	2. ETS
AREAL BRA	118 kvm
AREAL P-ROM	110 kvm
AREAL TERRASSE/BALKONG	23 kvm
AREAL HAGE	



FORNEBU OMRÅDE 6.0 GIBNR: 417989
634
LUND HAGEM ARKITEKTER
TUN B3 TEGN./KONTROL: JBP/PGM/R
LEILIGHET B202
HUS B DATE: 13.01.2017
KJELLER: J4 1:150
TEGNINGSSTATUS: SALG / PROSJEKT
TEGN. NR.: B3_B202_SALG REV. NR.:





Falketunet Sameie

VEDTEKTER

FOR

FALKETUNET SAMEIE

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjonering i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Falketunet Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 29 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 989 i Bærum kommune, fordelt på hus A, hus B og hus C samt garasjeanlegg under husene bestående av p-plasser og boder.

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

- Bod
- Parkeringsplass
- Privat utendørs areal

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

(4) Falketunet Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 6.0. på Fornebu/Storøya.

(5) Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom utskilt som separat(e) eiendom(mer), skal ligge i sameie mellom sameiene innenfor delområde 6.0. eventuelt overskjøtes huseierforeningen.

(6) Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Storøya Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor delområde 6.0.

(7) OBOS Fornebu AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt "Fornebu Felles". Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Fornebu Boligspare AS, Rolfsbukta AS og Hundesund AS' utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Storøya Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.



Falketunet Sameie

(8) Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 6.0 som forvaltes gjennom Storøya Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

1-3 Formål

(1) Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

(2) Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering og vedtak av sameiermøtet i henhold til eierseksjonslovens § 30, 2 ledd bokstav e.

1-4 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



Falketunet Sameie

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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



Falketunet Sameie

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-3 Overdragelse av parkeringsplasser

(1) Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet og kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon.

(2) Parkeringsplasser som utbygger eier skal selges til boligseksjoner i sameiet eventuelt til sameiet og kan reseksjoneres som tilleggsdeler til de boligseksjoner som kjøper plassene. Seksjonseierne plikter å medvirke til reseksjonering av sameiet ved salg av garasjeplasser som tilleggsdeler

(3) Utbygger skal betale vanlig felleskostnader (driftskostnader) for sine garasjeplasser som til enhver tid gjelder for garasjeplasser. Utbygger har rett til utleie av sine plasser til eksterne så lenge utbygger er hjemmelsinnehaver til plasser

(4) Dersom bod er plassert i bakkant av en parkeringsplass skal parkeringsplass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik parkeringsplass kan derfor ikke gjennomføres uten at boden også overdras.



Falketunet Sameie

4-4 Bruk av parkeringsplasser

(1) Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet samt lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er sykler og tilhenger. Lagring må skje innenfor oppmerket parkeringsareal.

(2) Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign).

(3) Av hensyn til brannsikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander på taket av nettingboder.

(4) Alle parkeringsplasser kan tilrettelegges for el-billading. Det legges opp til et system som fordeler ledig kapasitet på strøm til el-billading. Seksjonseiere må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Styret skal godkjenne løsning før installasjon kan foretas. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovenstående

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er



Falketunet Sameie

likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



Falketunet Sameie

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til Kabel-TV, bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonsutgifter fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et å konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale om dette med leverandør.

(4) P-plasser (inkl. evt. næringsseksjoner p-plasser) betaler kun kostnader knyttet til drift- og vedlikehold av garasjelegget så som garasjeport, renhold av garasjelegget, andel av fellesstrøm eventuelt strøm etter egen måler, eventuell varme i garasjenedkjøring, som fordeles med lik andel per garasjeplass.

(5) El-bilplasser som får strøm til lading fra fellesstrøm i garasjelegget betaler et månedlig å konto beløp som fastsettes av styret som avregnes mot faktisk (målt) forbruk minst én gang pr. år etter en gjennomsnittlig strømpris.

(6) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(7) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(8) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.



Falketunet Sameie

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.



Falketunet Sameie

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.



Falketunet Sameie

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med



Falketunet Sameie

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. De to næringsseksjonene har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene



Falketunet Sameie

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.



Falketunet Sameie

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.



Falketunet Sameie

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12 Midlertidig vedtektsbestemmelse

Sameiet/sameierne er forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av delområdet 6.0 i tråd med utbyggers planer.

Tinglysing av erklæring om bruksrett til grøntareal/uteareal i henhold til § 1-2 (5) - (8) i nærværende vedtekter, skal senest gjennomføres når delområdet 6.0. er ferdig utbygget og når arealene som inngår i Fornebu Felles er ferdig arrondert.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn innenfor delområde 6.0 er overlevert, uten behandling i sameiermøtet.



HUSORDENSREGLER FOR FALKETUNET SAMEIE

Utarbeidet av styret

Husordensreglene supplerer de vedtekter som er vedtatt av sameiermøtet og som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt bevare et enhetlig preg på eiendommen.

Vis hensyn overfor andre som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Godt naboskap innebærer at man føler ansvar for hverandre og aktivt bidrar til å skape et godt bomiljø.

Sameiere er ansvarlige for at husordensreglene, sameiets vedtekter og andre instruksjoner blir overholdt av alle som bor i eller har fått adgang til boligen.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved planlagte aktiviteter og sammenkomster i boligen der det kan forventes mer støy enn normalt - også utenfor stilletiden - bør naboer få varsel i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider da det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal det ikke utføres støvende arbeider.

For å ivareta sikkerheten skal beboerne påse at felles dører/porter er låst til enhver tid. Ikke slipp uvedkommende inn i oppgangene! Feil på inngangsdører eller garasjeport skal snarest meldes til styret. Tap av låsebrikker til fellesdører skal meldes til styret så snart som mulig!

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme når det er til sjenanse for andre beboere.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sameier er ansvarlig for skader som han/hun eller andre i husstanden påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen blir holdt ryddig og pent.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, plen, lekeområder eller i garasjen. Private gjenstander (f.eks. sko og løsøre/innbo) skal kun oppbevares i egen leilighet eller bod.

Seksjonseier skal sørge for at postkasseskiltet til enhver tid følger sameiets standard. Kun Postens originale «Nei takk til reklame»-merke kan i tillegg benyttes på postkassene.

Vær forsiktig når innbo blir transportert inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Spesielt gjelder dette heiser, der man bør bruke egen nøkkel for å holde dørene åpne så lenge som nødvendig for inn- og utlasting. Nøkkel kan lånes av styret.

Mat skal ikke oppbevares i boder eller legges ut til dyr/fugler på fellesområdet, da dette kan føre til forurensning og lokke skadedyr til eiendommen.



§ 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen - herunder på fortau, i ganger, trapper, fellesareal, garasje og ved avfallspunkter er ikke tillatt. Det innebærer også at det ikke må hensettes avfall på terrasse/veranda eller utenfor egen inngangsdør.

Kildesortering av husholdningsavfall skal følge kommunens anvisning. I avfallsbeholdere skal det kun legges kildesortert husholdningsavfall i poser som angitt av kommunen. Papp, kartong, papir og gavepapir skal i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje, samt elektronikk skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Miljøfarlig avfall, hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

§ 5 Verandaer og terrasser

Lufting/tørking av tøy skal skje under høyde av rekkverk eller brysthøyde. Av hensyn til naboene må ikke risting og lufting av tøy, tepper o.l. skje utenfor verandarekkverk eller ut gjennom vinduer.

Blomsterkasser må monteres på innsiden av verandaen av hensyn til sikkerhet og estetikk. Blinkende lyslenker/lysslynger er ikke tillatt. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på veranda/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 6 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting av utvendig solskjerming, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjøres etter godkjenning fra styret og ev. kommunen.

Markiser og annen fastmontert, utvendig solskjerming må følge sameiets standard, beskrevet i eget dokument publisert på sameiets websider.

§ 7 Brannforebygging

Alle plikter å bidra aktivt til å forebygge brann.

1. Alle i husstanden må gjøre seg kjent med branninstruksen. Dette er eiers ansvar.
2. Brannfarlig avfall må håndteres forsvarlig, og skal ikke hensettes på sameiets område eller kastes i avfallspunkter, søppeldunker eller containere.
3. Det er totalforbud mot røyking og bruk av åpen ild i innvendige fellesarealer, inkludert garasje- og bodområde.
4. Det er forbudt å lagre ildsfarlige eller flyktige gasser og væsker under bakkenivå, dvs. i bodene i kjelleren og i garasjen.
5. Ved montering av innendørs gassanlegg, må det på forhånd være godkjent av styret. Anlegget skal monteres og testes av fagfolk. Det skal installeres gassalarm i boligen.
6. I fellesarealene skal det under ingen omstendigheter bli lagret eller oppbevart gjenstander som kan være til hinder for rømning.
7. Det er ikke tillatt å koble ladbare biler til strømuttak i borettslaget som ikke er spesielt godkjent for dette formålet eller benytte skjøteledning til lading.
8. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i boligen.
9. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Arbeider som berører fellesanlegg skal godkjennes av styret før arbeidet utføres.
10. Beboer som utløser lokal alarm i leiligheten ved steking, dusjing o.l. må straks gå ned til panelet i inngangspartiet og avstille alarmer for å hindre at alarm for hele bygningen utløses (se prosedyre for å stoppe falsk alarm ved alarmsentralen).



§ 8 Forebygging av vannskader

Eiere plikter å bidra aktivt til å forebygge vannskader på følgende måter:

1. Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
2. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. (avsnitt fra annet punkt)
3. For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.
4. Alle som har installasjoner med mye vann i leiligheten (for eksempel akvarium eller vannseng) i rom uten sluk, skal sørge for å ha egen forsikring som dekker skader om lekkasje skulle oppstå. Oppstår det slike skader og andelseier ikke har slik forsikring, kan styret forlange at eieren må dekke alle kostnader forbundet med skaden
5. Hvitevarer og annet utstyr som er tilkoblet vannkilde i rom uten sluk og som er eldre enn 10 år utgjør en stor risiko for vannlekkasje og bør kontrolleres eller skiftes ut. Ved vannskader fra eldre maskiner vil andelseier minimum bli belastet for egenandel.

§ 9 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Dyr skal føres i bånd innenfor sameiets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Eier av dyret er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre.
6. Ved skriftlige, berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, vil styret etter samtaler med partene avgjøre hvorvidt klagen er berettiget og deretter legge frem en løsning.

§ 10 Kjøring og parkering

Kjøring på stikkveier er kun tillatt for beboere i forbindelse med av- og pålessing knyttet til inn-/utflytting og varelevering av tunge gjenstander.

Eiere/beboere skal kun parkere på oppmerkede plasser i felles garasjeanlegg. Kun gjester kan parkere på gjesteparkeringsplassene ute, og disse kan ikke benyttes av husstander som har mer enn en bil eller som disponerer bil fra et selskap eller annen person. Vask av kjøretøy eller tilbehør med vann eller kjemikalier er ikke tillatt på sameiets område eller arealer verken inne og ute.

Sykler skal parkeres i sykkelstativene utendørs og inne i garasjen.

§ 11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene, eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Skriftlige påklager fra styret pga. brudd på reglene, regnes som vesentlig mislighold, jmf. Vedtektene § 7-1. Styret i sameiet er bemyndiget av Årsmøtet til å følge opp reglene

§ 12 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.03.26

Selskapsnummer: 7790 Selskapsnavn: FALKETUNET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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