

Furulund Sameie

Sameiermøte 2024

Fysisk møte i Ullern menighetshus med videostream

11. april 2024 kl 19.00

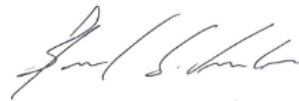
Papiravstemning med frist

13. april 2024





Johan Christian Saarem
Styrets leder



Baard Solberg Kvande
Kasserer



Barbro Elisabeth Tønnesdatter Andenæs
Styremedlem



Irina Antonova
Styremedlem



Christine Fleischer
Styremedlem

1. Dagsorden

1.1 Godkjenning av sameiermøte og avstemning

Digitale sameiermøter og papiravstemninger gir erfaringsmessig svært høy deltagelse.

Nå som vi igjen kan møtes fysisk, ønsker styret å ta med seg de beste elementene ved digitale møter. For å få høyest mulig deltagelse arrangeres derfor årets sameiermøte som et fysisk møte med digital videooverføring og påfølgende papiravstemning.

I sameiermøte 11. april vil styret gå gjennom hovedpunktene i årsrapporten. Møtet gjennomføres iht vedtektene med det unntak at avstemningen gjøres i etterkant skriftlig med frist 13. april 2024.

For enkelhets skyld brukes ordet «årsmøtet» i dette dokumentet for å dekke informasjonen som deles og diskuteres i tidsrommet mellom utdeling av dette dokumentet og avstemning innen utløpet av 13. april, herunder informasjonsmøtet og skriftlige, muntlig eller digitale spørsmål, svar og kommentarer og ikke minst resultatet av avstemningen.

Forslag til vedtak:

Alternativ møteform godkjennes.

1.2 Valg av referent

Valg av en person til å skrive referat fra årsmøtet. Spørsmål og kommentarer stilt til styret og tilhørende svar tas med i referatet. Styret innstiller styremedlem Irina Antonova til referent.

1.3 Valg av to personer til å underskrive protokollen

Valg av to personer til å skrive under protokollen fra årsmøtet. Protokollen renskrives etter årsmøtet og sendes til godkjenning og underskrift av de to valgte. Deretter distribueres kopi til alle enheter. Styret ber om to frivillige utenfor styret.

1.4 Valg av to personer til tellekorps

Valg av to personer til å telle antall stemmer ved avstemningen 13. april. Styret ber om to frivillige utenfor styret.

2. Styrets årsberetning for 2023

2.1 Styrets sammensetning

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Johan Christian Saarem	25G
Sekretær:	Irina Antonova	11C
Kasserer:	Baard Kvande	15D
Styremedlem:	Barbro Andenæs	5E
Styremedlem:	Christine Fleischer	15E

Styret i Furulund Sameie bestod i 2023 av 3 kvinner og 2 menn. Sameiet tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Dog er tillitsverv basert på frivillighet.

2.2 Styrets arbeid

Det fremgår av Furulund Sameies vedtekter at styret skal forvalte sameiets fellesareal og føre tilsyn med at sameiets formål blir oppfylt.

Styret har i perioden hatt 12 ordinære møter, samt en del løpende dialog og ekstraordinære møter for å håndtere pågående større enkeltsaker. Store deler av styrets arbeid har i tillegg vært oppfølging mellom møtene, samt befaringer og møter/dialog med flere leverandører. Samarbeidet i styret har vært godt.

I 2023 har styret distribuert informasjon til sameierne og benyttet seg av ulike kanaler som e-postutsendelser, sameiets hjemmeside www.skogbrynet.no og Facebook-gruppa «Skogbrynet nabolagsgruppe».

2.3 Drift av sameiet

Sameierne

Personlige andelshavere: 78 (delt eierskap ikke registrert)

Økonomi

Det var ingen unormale økonomiske utfordringer ved driften av sameiet gjennom 2023. Økonomien og likviditeten vurderes som god. Årets resultat viser et overskudd på 34.636,- mot et budsjettert underskudd på 62.050,-. Hovedavvikene i forhold til det budsjetterte er lavere kostnader knyttet til garasje-prosjektene og høyere kostnader til 'annet vedlikehold' som hovedsakelig er knyttet til gartner relaterte tjenester.

Sameiets egenkapital per 31.12.2023 er 956.862,- hvorav 930.508,- er innskudd i Danske Bank og DNB. Resten er netto utestående fordringer.

Drift, vedlikehold og oppgraderinger i 2023

Vedlikehold og oppgradering av fellesområdene våre øker trivselen i sameiet og sannsynligvis også verdien på boligene våre. I tillegg til drift og mindre vedlikehold

har det også i 2023 vært satt av ressurser til oppgradering av området vårt. Arbeid utført i 2023 er beskrevet under. Planer for oppgraderinger og vedlikehold på fellesområdene i 2024 er beskrevet i vedlikeholdsplanen.

Veiene

Utgifter til brøyting, vårrengjøring og vedlikehold av vei samt strøm til belysning, er avtalt delt med alle naboer som sokner til veien. Det finnes egne avtaler med Skogbrynet Borettslag og Skogbrynet Kanvas-barnehage. Totalt er det 167 andeler i veien hvorav sameiet har 78 av disse.

Snømåking og strøing

Firmaet Gårdreform Snø og Grønt AS står for snømåking, strøing og påfølgende fjerning av strøgrus på sameiets område i vintersesongen.

Veibelysning

Det har vært skiftet en del pærer høsten 2023 og inn i vinteren. Det er fortsatt noen av lampene som er ustabile og det er nok et behov for innen kort tid å vurdere en helhetlig løsning som tidligere på nytt.

Dagens veibelysning har vanlige glødepærer og må skiftes med jevne mellomrom. Utsiftingen av glødepærer gjøres fortløpende av frivillige i sameiet for å spare kostnader.

I 2020-2021 sonderte styret muligheten for å skifte eksisterende veibelysning fra glødepærer til LED-lys for å redusere behovet for vedlikehold, redusere strømforbruket og få mer stabilt lys på veiene, da LED-lys har lengre levetid enn glødepærer. Foreløpige anslag tilsier at et slik skifte først vil være lønnsomt etter ca 8 år når investeringskostnaden sees opp mot sparte strømutgifter. Styret foreslo da å fortsette praksis med å selv skifte de «vanlige» pærene ved behov og heller prioritere å bruke penger på andre, mer presserende oppgraderinger.

Styret ønsker i fremtiden å finne en god langsiktig løsning der lampene kan byttes ut med LED-lamper. Enten at hele lampen byttes ut, eller at innmaten byttes ut. Dette vil trolig være en investering som trolig må gjøres over flere år.

Asfalt

Høsten 2022 ble det utført et grundig arbeid med lapping og reparasjon av større hull. Styret gjennomførte befaring på området sammen med asfalteringsfirmaet for å avdekke små og store skader i asfalten. Styret planlegger å fortsette med årlig vedlikehold av asfalten for å unngå større skader som vil kreve større vedlikeholdskostnader.

Parkering

Styret minner om at hver husstand har én parkeringsplass i garasjeanlegg og kan bruke én gjesteplass til eventuell bil nummer to etter først-til-mølla-prinsippet. Husstander med flere enn to biler bes parkere bil nummer tre eller fire utenfor vårt område.

Garasjeanlegget

Trygg & Sikker AS utfører årlig ettersyn av brannslukningsapparater i garasjeanlegget.

Se pkt 7.3 for utfyllende informasjon om det pågående arbeidet med rehabilitering av garasjen. Garasjen har betydelige skader i betong og armering, og uten videre tiltak vil ikke garasjen kunne brukes lenger.

I 2023 var det også tilløp til en alvorlig brann i den øverste delen av garasjen øvre plan. Flere biler ble totalskadet og hele garasjedelens bærende konstruksjon kreves utbedring for å kunne bruke den igjen. Dette er søknadspliktig utbedringer, og med bistand fra rådgivere er dette arbeidet nå i gang. Dette er et arbeid som dekkes av sameiets forsikring, så det betyr ingen ytterligere investeringer økonomisk.

Ballplassen

Oppgradering av ballbingen ble ferdigstilt høsten 2023 med påfølgende åpningsfest. Sameiet har av leverandøren fått et høyere nett som skal plasseres bak basketballmålet mot veien. Dette monteres opp av frivillige på dugnad våren 2024. Det er også levert ekstra brikker til underlaget dersom det er behov for utskiftning av disse. Skan-Kontroll utfører årlig ettersyn av ballbingen.

Lekeplassen

Skan-Kontrolls årlige ettersyn av lekeplassen ble utført i september 2023. Enkelte ikke-alvorlige avvik følges opp av styret i 2024.

Gartnerarbeider

Det årlige vedlikeholdet av grøntområdene er viktig og nødvendig for at området skal holdes pent og ikke gro igjen. Vedlikeholdet er også viktig for å sikre at ikke trær eller andre vekster utgjør et farepotensiale for nærliggende hus, biler, mennesker eller eiendom. Et faglig godt gjennomført vedlikehold sikrer et trygt og godt bomiljø.

Ulvin Trefelling og Gartnerservice AS har også i 2023 stått for vedlikehold og oppgradering av grøntområdene våre. Kontrakten med Ulvin ble fornyet januar 2021.

I tillegg til regelmessige befaringer av områdene har styret hatt løpende kontakt med gartner gjennom året. Vår erfaring er fremdeles at Ulvin er raske til å utføre arbeider styret ber om. Både styret og gartner mottar henvendelser fra beboere om arbeider som ønskes utført, og styret opplever at samarbeidet med gartner fungerer godt. Gartner gir også generelle råd om forbedringer på området som styret vurderer fortløpende.

Gartnerne har som faste oppgaver blant annet å gjødsle og klippe plenene på fellesarealet. Gartner har instruks fra styret om å beskjære busker og andre planter på fellesområdene slik at god sikt for gående, syklende og bilister sikres i veiene mellom husrekkene. Nødvendig beplantning skjer etter avtale. De luker i bed og fjerner ugress rundt busker og planter. Gartner bidrar også med å blåse løv og grus

fra skråninger og øvrige områder i forbindelse med dugnad vår og høst. **Styret vil minne alle beboere om å selv sørge for at private busker/hekker/trær vedlikeholdes.**

Det har i 2023 ikke vært betydelige oppgraderinger på grøntområdene.

Styret har besluttet at planlagt felling og beskæring av større trær på fellesområdene skal inn i vedlikeholdsplanen og godkjennes av årsmøte.

2.4 Diverse

Sameiets hjemmeside

Sameiets hjemmeside www.skogbrynet.net benyttes løpende av styret til å distribuere informasjon til sameierne samt å få tilbakemeldinger fra sameierne. Her er det mulig å abonnere på nyhetsbrev, finne informasjon om sameiet og kontakte styret. Beboere oppfordres til å abonnere på nyhetsbrev.

Styret kan nås på e-post: styret@skogbrynet.net.

Dugnader

Sameiet har vanligvis dugnad vår og høst.

Vi oppfordrer til å møte opp på de to dugnadene for å gjøre det trivelig i sameiet. Kan man ikke møte er det fritt frem for å bidra i forkant.

Skogbrynet Kanvas-barnehage

Sameiet har rett på prioriterte plasser i barnehagen. Det er p.t. reservert 20 plasser til beboere i sameiet, men dette krever at det er ledig kapasitet i barnehagen. Styret er i jevnlig dialog med barnehagen. Vi minner om at alle må søke gjennom vanlig kommunalt opptak.

Oslo Veggdyrkontroll

Vi har en avtale med Oslo Veggdyrkontroll om bekjempelse av rotter og mus.

Vi oppfordrer alle til å fjerne nedfallsfrukt og fuglemat som ligger på bakken (også fra fellesområder), sjekke for hull i søppeldunker og passe på å fjerne rot og søppel som gjør området fristende for gnagere.

Videre drift av sameiet

Styret er satt til å forvalte sameiets fellesområder og styrets prioriteringer for 2024 slik det fremkommer i Vedlikeholdsplanen for Furulund Sameie.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Sameiet har ingen ansatte. Diverse vedlikehold kjøpes på timebasis eller gjennom kontrakter med firmaer.

Ytre miljø

Sameiet kan ikke anses som en vesentlig bidragsyter til påvirkning av det ytre miljø. Sameiet stiller tre områder til disposisjon for kildesortering av papir, og følger de kommunale retningslinjer gitt av Oslo Kommune.

Oslo, 28. mars 2023

3. Regnskap for 2023

Regnskapet for perioden fremlegges sammen med godkjenning fra revisor.

Regnskapet fremlegges til godkjenning av årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Regnskapet for 2023 godkjennes og styret gis ansvarsfrihet for regnskapet 2024.

Arsregnskap 2023

RESULTAT

	Noter	Budsjett 2023	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inntekter				
Ordinær årsavgift		920 400	920 400	858 000
Elektrisitet El-bil eiere	3	170 000	189 671	172 736
Fiber		194 000	187 200	78 000
Veiavgifter og gebyrer		70 000	61 492	72 194
Renteinntekter				11
Støtte ballbinge				550 000
SUM inntekter		1 354 400	1 358 763	1 730 940
Kostnader				
Brøyting/vårrengjøringen	1	207 000	242 536	182 143
Oppgradering/vedlikehold	2	595 000	451 034	355 727
Elektrisitet	3	220 000	238 700	218 638
Fiber		194 000	186 264	85 371
Skog		20 000	23 750	908
Forsikring		32 000	30 708	31 349
Containerleie dugnader		45 000	38 421	59 265
Styrehonorar		59 000	59 000	55 000
Revisjon og konsulent		17 700	17 700	16 500
Styrets prioriterte oppgaver		22 500	33 421	21 234
Ballbinge				750 000
Regnskap		4 250	2 592	
Sum kostnader		1 416 450	1 324 127	1 776 135
Årets resultat		-62 050	34 636	-45 195
Disponering av resultat				
Til/fra(-) egenkapital			34 636	-45 195
Sum disponert			34 636	-45 195

BALANSE

Eiendeler		2023	2022
Danske Bank		100	861 155
DNB Bank		930 408	
Fordringer	4	26 354	61 071
Sum eiendeler		956 862	922 226
Egenkapital		2023	2022
Egenkapital 01.01		922 226	967 420
Årets resultat		34 636	-45 195
Sum egenkapital og gjeld		956 862	922 226

Noter til årsregnskapet for 2023

		Budsjett 2023	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Note 1 - Brøyting/vårrengjøring				
Brøyting for vinteren	150 000		177 459	143 657
Vårfeiling	45 000		40 293	38 486
Div. vintervedlikehold inkl. strøsand	12 000	24 785	-	
Sum brøyting/vårrengjøring	207 000	242 536	182 143	

Note 2 - Oppgradering/vedlikehold

Gartnerarbeider/plenklipping		165 000	173 570	180 781
Andre veikostnader		45 000	8 125	60 090
Annet løpende vedlikehold		70 000	123 403	42 558
Slamsuging samtlige kummer			51 129	
Oppgradering betongdekke garasje	200 000	81 250	0	
Reparasjon garasjetak		50 000	0	
Reparasjon gatebelysning		40 000	41 308	0
HMS (Brannvern/lekeplass/skadedyr)	25 000	23 378	21 169	
Sum oppgradering/vedlikehold	595 000	451 034	355 727	

Note 3 - Elektrisitet

Total kostnad elektrisitet	220 000	238 700	218 638
Elektrisitet El-bil eiere	-170 000	-189 671	-172 736
Netto elektrisitet	50 000	49 029	45 902

Note 4 - Fordringer

Inntekt utfakturerert - Strøm Elbiler Q4 (anslått)	56 841	
Inntekt utfakturerert - Veiavgifter		61 492
Ubetalt Elbilstrøm/Sameieavgift	5 900	
Opprydding etter trevelt (Forsikringsselskap)	11 388	
Avsetning Strøm desember		-29 575
Avsetning WEB Hosting		-4 690
Rest Ballbinge (Reklamasjon)		-75 000
Sum fordringer		26 355

Per Frode Hove
Skogbrynet 25 C
0283 OSLO

Til årsmøtet i Furulund sameie.

Revisjonsberetning for Furulund sameie regnskapsåret 2023.

Regnskapet for 2023 viser for Furulund sameie driftsinntekter på kr. 1.358.763,- og et driftsresultat på kr. 34.696,- som også er årets overskudd. Det var et mindre beløp som utestående fordring pr. 31.12.2023. Revisor er kjent med at fordringen er inndrevet i januar 2024.

Jeg har gjennomført de undersøkelser jeg har ansett nødvendig for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlige feil eller mangler. Grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene er kontrollert.

Etter min mening gir regnskapet et forsvarlig uttrykk for Furulund sameie sin stilling pr. 31.12.2023 og for resultatet av virksomheten i regnskapsåret.

Oslo 24. februar 2024



Per Frode Hove

Revisor Furulund sameie

4. Budsjett for kommende periode – 2024

Budsjettet for kommende periode fremlegges til informasjon.

FURULUND SAMEIE BUDSJETT 2024

		Historisk budsjett			Budsjett
	Note	2021	2022	2023	2024
Inntekter					
Ordinær årsavgift	1	780 000	858 000	920 400	967 200
Elektrisitet Elbiler		100 000	140 000	170 000	170 000
Fiber Inn*	2	0	0	194 000	187 200
Veiavgifter og gebyrer		65 000	65 000	70 000	70 000
Renteinntekter		100	-200	0	
Sum inntekter		945 100	1 062 800	1 354 400	1 394 400
Kostnader					
Brøyting, vårrengjøring og vedlikehold vei	3	185 000	190 000	207 000	260 000
Oppgradering og vedlikehold	4	472 000	505 000	595 000	550 000
Elektrisitet		140 000	220 000	220 000	220 000
Fiber				194 000	194 000
Skog		20 000	20 000	20 000	25 000
Forsikring		30 000	31 000	32 000	35 000
Dugnader Containerleie		42 500	45 000	45 000	45 000
Dugnader Øvrige utgifter					3 000
Styrehonorar	5	50 000	55 000	59 000	62 000
Revisor og konsulent		15 000	16 500	17 700	12 400
Styrets prioriterte oppgaver		22 500	22 500	22 500	30 000
Trykk - Årsmøte					5 000
Data - Regnskap & WEB Hosting				4 250	10 000
Sum kostnader		977 000	1 105 000	1 416 450	1 451 400
Resultat					
		-31 900	-42 200	-62 050	-57 000

	2021	2022	2023	2024
1) Forutsetter en årsavgift på (eks fiberbredbånd)	10 000	11 000	11 800	12 400
2) Forutsetter en årsavgift for fiberbredbånd*				2 400
3) Brøyting for vinteren	135 000	140 000	150 000	195 000
Vårfeing inkl fjerning av grus, normalvinter	40 000	40 000	45 000	45 000
Div. vintervedlikehold inkl. ny strøsand	10 000	10 000	12 000	20 000
Brøyting og vårrengjøring	185 000	190 000	207 000	260 000
4) Gartnararbeider/plenklipping	157 000	165 000	165 000	190 000
Andre veikostnader	45 000	45 000	45 000	45 000
Annet løpende vedlikehold	60 000	70 000	70 000	100 000
Reperasjon garasjetak	0	0	50 000	0
Oppgradering garasje - Forprosjekt	125 000	125 000	200 000	150 000
Slamsuging samt lge kummer	0	75 000		0
Reperasjon gatebelysning	0	0	40 000	40 000
HMS (Brannvern/Lekeplass/Skadedyr)	22 500	25 000	25 000	25 000
Oppgradering og vedlikehold	409 500	505 000	595 000	550 000
5) Styrehonorarer jfr vedtak årsmøtet	10 000	11 000	11 800	12 400

* Justeres ved en eventuell prisøkning fra Viken Fiber

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til budsjett for 2024 tas til orientering.

5. Saker til vedtak

5.1 Tak over papirbeholdere

Styret ble bedt om å utrede muligheten og kostnaden ved å bygge tak over papirbeholderne. Styret innhentet tilbud fra Ulvin AS. Dette beløper seg på totalt kr. 135 175,-. Styret vurderer det dithen at det er øvrige forhold (blant annet rehabilitering av garasjeanlegget) som bør prioriteres fremfor tak over papirbeholdere. Styret foreslår følgelig at det ikke prioriteres å bygge tak over papirbeholdere.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling til vedtak godkjennes.

5.2 Ønske om felling av thuja bak nr 9C

Det har kommet ønske om å felle thuja treet som er plassert bak nr. 9C. Bakgrunnen for ønsket om felling er at treet er vurdert av arborist å være for stor for omgivelsene, i tillegg til at treet gjør skade på nærliggende hus. Se årsrapport fra 2023 for utfyllende informasjon, samt **Vedlegg 1.1**. Styret vurderer det dithen at det ikke vil være tilstrekkelig å beskjære treet, og foreslår at thuja treet felles og at det erstattes med egnet tre i samråd med berørte beboere.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling til vedtak godkjennes.

5.3 Privatisering av fellesareal - utvidelse av privat grunn på fellesareal

Årsmøtet 2023 traff følgende vedtak:

«Styret utreder hvordan privatisering av fellesareal skal håndteres og håndheves og legger frem sin innstilling senest til Sameiermøtet 2024.»

Utvidelse av privat grunn på fellesareal:

Det har vært et tilbakevendende tema på mange årsmøter at enkelte i sameiet i forlengelsen av egen eiendom f.eks. etablering av platting, planter hekker eller setter opp gjerder på sameiets grunn.

På bakgrunn av årsmøtets vedtak har styret, rådført seg med advokat^[1], som er spesialist på eiendomsspørsmål, og ansatt Huseiernes Landsforbund, om hva som er gjeldende rett i forbindelse med enkeltpersoners utvidelse av privat grunn på fellesarealer.

Vårt fellesareal, som er et såkalt realsameie, reguleres av lov om sameige: <https://lovdata.no/lov/1965-06-18-6> ^[2]. Fast eiendom har gjennom alle tider vært et viktig formuesgode, og det er knyttet mye lovverk til eiendom. Det er sentralt for unngå tvister samt å sikre verdien av fast eiendom for den enkelte eier. . Fast eiendom

har gjennom alle tider vært et viktig formuesgode, og det er knyttet mye lovverk til eiendom. Det er sentralt for unngå tvister samt å sikre verdien av fast eiendom for den enkelte eier.

Det følger av sameigelovent § 3 at:

«Kvar av sameigarane har rett til å nytta sameigetingen til det han er etla eller vanleg brukt til, og til anna som høver med tida og tilhøva.

Ingen må nytta tingen i større mon enn det som svarar til hans part, eller såleis at det uturvande eller urimeleg er til meins for nokon medeigar.»

Advokat i Huseierenes Landsforbund har i brev gitt forklaringer til denne bestemmelsen:

«Et fellesareal vil normalt være ment til felles bruk, og det tilsier at ingen sameier kan ta seg til rette på dette arealet på en måte som hindrer andres bruk.

På samme måte vil en utvidelse av privat grunn på felles areal, ved å sette opp private plattinger og hekker som sperrer av fellesareal også fort være unødvenig og urimelig til skade eller ulempe for de andre. En bruk dere beskriver vil derfor gå utover sameienes rettigheter etter sameieloven, og styret/sameiet må kunne kreve installasjonene fjernet.

Slik saken står bør sameierne det gjelder bli varslet om at installasjonene på fellesarealet er ulovlige, og at disse må fjernes innen en gitt frist.»

Som det fremgår foran, vil altså den beskrevne bruken av felleseiets grunn gå utover de andre beboeres rettigheter. Advokaten i Huseiernes Landsforbund anbefaler, som det fremgår, at de sameierene det gjelder varsles om at installasjonene på fellesarealet er ulovlige, og at disse må fjernes innen en gitt frist.

Gjennom årsmøtet oppfordrer styret på denne bakgrunn om at installasjoner og beplantning som er ulovlige fjernes innen 15. september 2024.

Dersom det etter 15. september 2024 fortsatt skulle være enkelte som ikke har fulgt oppfordringen om å fjerne ulovlige installasjoner, vil styret utrede hvordan eventuell fortsatt utvidelse av privat grunn på fellesareal skal håndheves. Styret vil legge frem sin innstilling senest til sameiermøtet 2025.

Salg av fellesareal?

Styret har også, for helhetens skyld, undersøkt sameiets adgang til å vedta salg av deler av realsameiet til en av sameierene.

Styret gjengir i korthet advokat i Huseierenes Landsforbund uttalelse gitt i brev om dette:

«Sameieloven § 4 bestemmer at et flertall kan gjøre vedtak om styring og utnyttning av sameiet, men at vedtaket ikke å gå ut på å «avhenda heile tingen eller stykke eller verde som sameigar treng til den utnyttinga tingen er etla eller vanleg brukt til.»

Dette vil antakelig bety at det kreves enstemmighet for salg, uavhengig av om formålsbestemmelsen i vedtektene endres.»

Noe om habilitet:

Lov om sameige har også bestemmelser om habilitet, se loven 7. Beboere som har egeninteresse i en bestemt løsning vil være inhabile, jf. kontakt med advokat i Huseiernes Landsforbund. Dette innebærer at personer som har utvidet eiendommene sine som nevnt foran, ikke vil ha rett til å delta i diskusjon og voteringer som gjelder eventuelle konsekvenser av urettmessig bruk, verken i egen sak eller i saker som gjelder andre som er i en tilsvarende situasjon.

Noe om eiendommenes grenser:

Den enkelte eier har ansvar for å vite grensene for egen eiendom. Ved tvil kan man finne nyttig informasjon her:

Presentasjon av tomtegrenser fra Oslo kommune [her](#) og fra Kartverket [her](#).

Dersom noen etter en gjennomgang av disse kilder fremdeles er usikre på egen eiendoms grenser, kan den enkelte beboer bestille oppmåling av eiendommen gjennom Oslo kommune. Det er tidligere gjennomført slik oppmåling i Furulund sameie, og det ble da satt grensestolper som markerer dette. Styret har observert at grensestolper i enkelte tilfeller er fjernet, og det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å fjerne, flytte eller ødelegge grensemerker iht. straffeloven.

Forslag til vedtak:

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

^[1] Advokat Morten Fæste

^[2] Se også sameiets egne vedtekter Vis vedtekter

5.4 Vei-, bane- og togprosjekter i vårt nærområde.

Nina Bratt (19B) har gjennom året jobbet sammen med styret om saker rundt E18, Fornebubanen og utvidelse av toglinjen. Se rapport fra Nina i **Vedlegg 3**. Styret har hatt stor nytte av innsatsen til Nina og foreslår at hennes konsulentbistand fortsetter også i 2024, med 50 % kompensasjon som styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling for videre konsulentbistand godkjennes.

5.5 Vedlikeholdsplan Furulund Sameie 2024

Vedlikeholdsplanen inneholder planlagt vedlikehold av fellesområdene for 2024. Denne er vedlagt, se **Vedlegg 1 Vedlikeholdsplan**.

Forslag til vedtak:

Vedlikeholdsplanen tas til etterretning uten hensyn til felling av trær.

6. Innkomne saker fra beboere/styret

6.1 Felling av thuja bak nr. 23D

Forslag fra Elisabeth Hove (25C) om å felle thuja som er plassert bak nr. 23D. Bakgrunnen for ønsket om felling er at treet er delvis dødt og at det ikke er pent å se på. Styret foreslår at treet felles med denne begrunnelse. Se **Vedlegg 1.2 Felling av thuja bak nr. 23D**.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling til vedtak godkjennes.

6.2 Oppmerking av gjesteparkeringer

Forslag fra Jan Henrik H. Olsen (17C) om å markere plassene på gjesteparkeringene på nytt. På gjesteparkeringen er det tidvis mange som parkerer skjevt eller forskjøvet grunnet svak markering av oppstillingsplassene. Det er begrenset med plasser og derfor viktig at man får utnyttet disse best mulig. Det er foreslått at dette markeres opp med ny maling på asfalten, samt ved å trekke refleksbånd opp langs rekkverket i bakkant for å tydeliggjøre plassene ved snøfall og i mørket. Styret vurderer dette som et godt forslag og ønsker å gjøre dette innenfor budsjettet for 2024.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling til vedtak godkjennes.

6.3 Ønske om papirfri kommunikasjon i sameiet

Styret vurderer at det er en unødvendig kostnad å printe ut papirer til sameiemøtet. De fleste håndterer digital tilgang til dokumenter og kan fritt skrive ut til eget formål.

Styret foreslår at vi fremover kun publiserer dokumentasjon til sameiere via våre digitale kanaler og primært via www.skogbrynet.no. Alle sameiere kan registrere seg som mottakere av nyhetsbrev fra sidene så man enklest mulig får beskjed på epost når ny informasjon er lagt ut.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til vedtak godkjennes.

7. Orienteringssaker

7.1 Feiring av 17. mai 2024

Det har gjennom flere år vært tradisjon at det blir arrangert tradisjonell 17.mai-fest med leker, is, kakelotteri osv i barnehagen. Det rulleres mellom beboerne om hvem som er arrangør. For 17. mai 2024 er det **rekke 15 og 17** som står for arrangementet.

7.2 Påbygg, fasadeendringer etc.

Styret ønsker å påpeke at den enkelte eier i sameiet selv må forsikre seg om at samtlige offentligrettslige regler hva gjelder egen eiendom i Skogbrynet er oppfylt. Dette innebærer blant annet at den enkelte eier selv vil være ansvarlig for eventuelle søknader til Plan- og bygningsetaten i den utstrekning dette er påkrevd etter plan- og bygningsloven. I den utstrekning det er påkrevd med nabovarsel etter Plan- og bygningsloven ønsker styret å gjøre oppmerksom på at Furulund Sameie v/styret i de fleste tilfeller er å anse som nabo/part, da den enkelte andelshavers eiendom grenser mot sameiets arealer (dette gjelder også veiene).

Plan- og bygningsetaten har gjort beboere oppmerksomme på at utbygging av kjøkken er søknadspliktig. Vi oppfordrer alle til å etterse at de har alle søknader/godkjenninger i orden.

7.3 Rehabilitering av garasje

Oppsummering av denne saken er gjengitt i **Vedlegg 2**. Omfattende utredelser med fokus på å holde kostnader nede, samt sikre en løsning som står seg over tid, har gjort at det har tatt mer tid enn først forutsatt, så det er behov for å kalle inn til et ekstraordinært sameiemøte for å behandle og fatte vedtak i denne saken. Foreløpig status er at vi håper å få siste detaljer i saken på plass tidlig i april og at vi kan gjennomføre et ekstraordinært sameiermøte i løpet av april. Gitt fattet vedtak, håper styret at arbeidene kan starte opp i mai og løpe gjennom sommeren.

7.4 Status og informasjon om brann i garasje

Det å få garasjen tilbake i stand etter brannen har vært en større prosess enn først ventet da arbeidet er underlagt søknadsplikt mot Plan- og Bygningsetaten i Oslo Kommune. IF, som er vår forsikringspartner, har engasjert leverandører som bistår oss i søknadsarbeidet. Nye krav til søknader ift med grunnforhold har ytterligere forlenget prosessen og den siste statusen er at vi har fått et notat fra en engasjert geotekniker som måtte vedlegges søknaden. Pr 22. mars 2024 er status av det er innsendt all etterspurt dokumentasjon til PBE og vi venter på en tilbakemelding.

Når arbeidet kan igangsettes avhenger av søknadsprosessen, men beskrivelsen av hva som skal gjøres er lagt ut på våre sider her: <https://skogbrynet.net/oppdatering-vedrorende-rehabilitering-av-garasjeanlegg/>

8. Valg av nytt styre

Styremedlemmer som har 1 år igjen av sine verv:

- Johan Christian Saarem
- Baard Kvande
- Barbro Andenæs

Styremedlemmer som er på valg:

- Irina Antonova
- Christine Fleischer

Innstilling fra valgkomite:

Forslag til nye styremedlemmer.

- Irina Antonova for 2 år
- Elisabeth Hove (25 C) for 2 år

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling til styre 2024 godkjennes.

9. Valg av revisor

Styret foreslår Per Frode Hove (25C) som revisor for 2024.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling om revisor godkjennes.

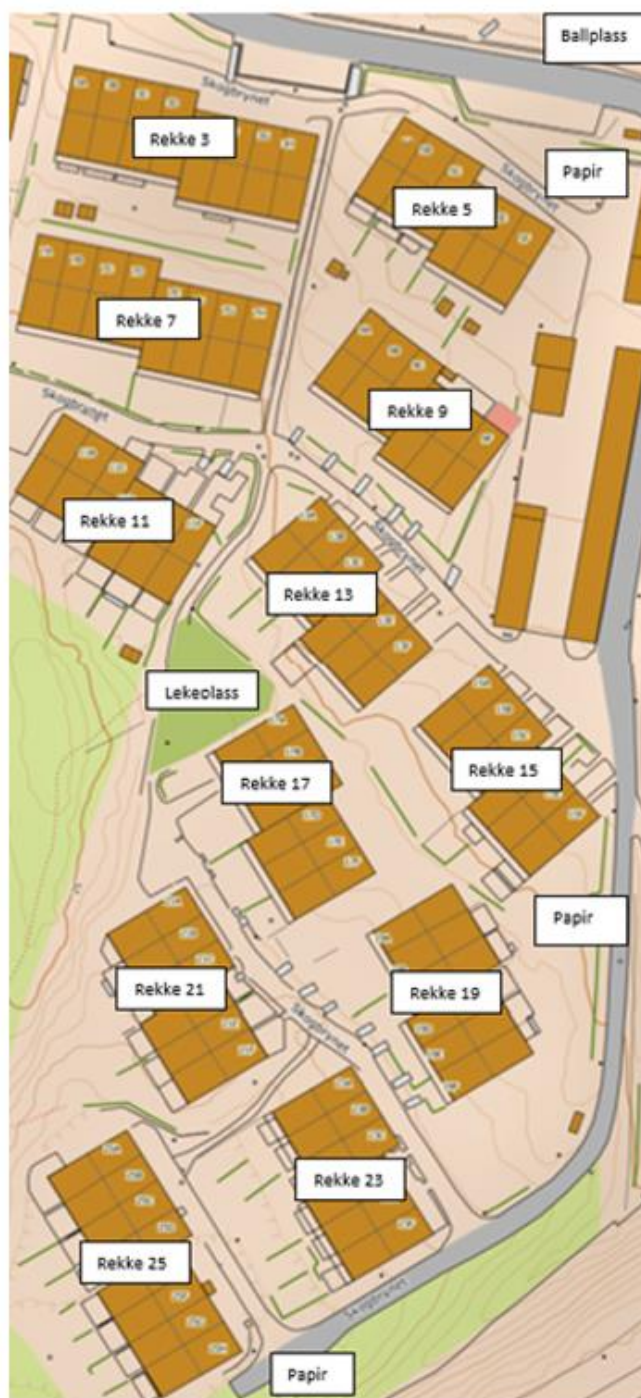
10. Viderføring av valgkomité

Sameiermøtet valgte i 2023 Turid Storaas Nastad og Solvor Horrig Helland til valgkomité for en toårs-periode. Dette videreføres i 2024.

VEDLEGG 1 – Vedlikeholdsplan Furulund Sameie 2024

Styret er etter vedtektene satt til å forvalte fellesområdene i sameiet. Vedlikeholdsplanen er styrets arbeidsdokument for disse fellesområdene. Planen revideres hvert år og har til hensikt å gi føringer på hvilke områder som trenger oppgraderinger og prioriteringer av disse, samt hvilke områder som kun har behov for vedlikehold. Planen skal inkludere planlagt felling og beskjæring av trær. Arbeidene på fellesområdene gjøres for å øke trivselen til beboerne og styrke landskapsmessige kvaliteter ved å vedlikeholde og forbedre grøntarealene i sameiet. Styret henstiller til oppmøte på dugnad for å bevare verdien på fellesområdene og for å holde vedlikeholdskostnader nede.

Områdene i vedlikeholdsplanen
Område 1- Veiene
Område 2 - Belysning langs veiene
Område 3 – Gjesteparkeringen
Område 4 – Garasjen
Område 5 - Støyskjermen
Område 6 – Ballplassen
Område 7 - Lekeplassen
Område 8 – Stiene
Område 9 – Benker
Område 10 - Lagringssteder for papiravfall
Område 11 - Skogen
Område 12 - Området langs veien på motsatt side av garasjen
Område 13 - Langs steinmuren mot barnehagen og ballplassen
Område 14 - Området overfor rekke 3
Område 15 - Mellom rekke 3 og 7 samt mot nabo i vest
Område 16 - Området overfor rekke 5
Område 17 - Mellom øvre garasjeplan og 5 F
Område 18 - Mellom rekke 5 og 9
Område 19 - Området ved 9A mot stien og foran rekke 7
Område 20 - Mellom garasjen og 9F
Område 21 - Mellom rekke 11 og 13
Område 22 - Mellom rekke 13 og 15
Område 23 - "Trekanten" ved nr 15F/19F/23F
Område 24 - Mellom 13 og 17
Område 25 - Mellom 15F og 19
Område 26 - Området ved postkassene foran rekke 17
Område 27 - Skråningen ved nr 17A/21A
Område 28 - Mellom 21 og 23
Område 29 - Nedenfor rekke 25
Område 30 - Langs veien mot nr 27



Område 1 - Veiene

I forhold til trafikkssikkerhet henstilles det til den enkelte beboer om å beskjære egne busker/trær/hekker som henger utover veibanen. Dette for å sørge for at renovasjonsetaten og utrykningskjøretøyer har fri ferdsel, og ikke minst at små barn blir sett når det kjøres biler inn på områdene.

Område 2 – Belysning langs veiene

Styret har vurdert tilstanden til veibelysningen og har besluttet å beholde eksisterende belysning og bytte pærer og innmat ved behov.

Område 3 – Gjesteparkeringen

Det har kommet forslag om ny markering av parkeringsplassene på gjesteparkeringen, se pkt. 6.2.

Område 4 – Garasjen

Det er planlagt omfattende rehabilitering av garasjeanlegget med oppstart våren 2024. Se eget punkt om dette.

Område 5 – Støyskjermen

Styret fortsetter å følge med på mindre hull nede ved bakken, trolig grunnet grevlinger, slik at disse hullene ikke blir så store at det utgjør noen fare for at barn kan komme igjennom. Hullene er dekket av store stener.

Område 6 – Ballplassen

Ballplassen vedlikeholdes på dugnad med blant annet fjerning av løv.

Område 7 – Lekeplassen

Skan-Kontrolls rapport fra september 2023 inneholder enkelte avvik som følges opp av styret i 2024.

Område 8 – Stiene

Stiene på området blir etterfylt med grus ved behov.

Område 9 – Benker

Benkene på området oljes på dugnad ved behov.

Område 10 – Lagringssteder for papiravfall

Det er tre oppsamlingsplasser for papiravfall. Hver enkelt beboer bes å hjelpe til å holde disse ryddige og pene ved å ikke legge papiravfall utenfor containerne, samt sørge for at annet avfall enn papir avhendes der dette skal.

Område 11 – Skogen

Det foreslås at gartner gjennomgår området og kutter ned oppskyt våren 2024.

Område 12 - Området langs veien på motsatt side av garasjen

Langs gjerdet fra rekke 15 og opp mot svingen holdes beplantningen nede gjennom beskjæring av busker og trær. Oppskyt kuttes ned på dugnad.

Område 13 – Området ved stenmur langs barnehage og ballplass

Områdes vedlikeholdes av beboere på dugnad ved beskjæring, rydding av oppskudd og raking av løv og grus.

Område 14 – Området ovenfor rekke 3

Nye heller ble lagt foran postkassestativ ved rekke 3 for å hindre gjørmebad. Dette ble utført Q2 2023. Bedet ved postkassene/trappen og selve trappen foran rekke 3 bør oppgraderes. Dette forsøkes gjennomført i 2024.

Område 15 - Området mellom 3 og 7 og området mot naboen i vest

Beboere i rekke 3 og 7 vedlikeholder selv tujahekken slik at den holdes under kontroll med årlig beskjæring. Fellesområdet nedenfor hekken klippes av gartner.

Område 16 – Området ovenfor rekke 5

Stener har rast fra fundamentet ved gjesteparkeringen og ned i bedet foran rekke 5. Dette foreslås utbedret. Området for øvrig inngår i gartners vanlige vedlikeholdsarbeid; plenklipping, beskjæring av buskene og stell.

Område 17 - Området mellom øvre garasjeplan og 5 F

Rekken med furutrær på fellesområdet mellom 5F og carport er mindre pent og foreslås utbedres i samråd med gartner. Plen klippes, trimmes og gjødsles.

Område 18 - Området mellom 5 og 9

Plen klippes, trimmes og gjødsles. Busker trimmes og beskjæres. Gartner vil beskjære planter etter beskjed fra styret ved usikkerhet om hva som er privat og felles, men har løpende instruks fra styret om å beskjære eventuelle grener etc som er til hinder for sikt eller passasje i gangstien.

Planlagt felling av tre:

Felling av Thuja tre bak 9C, se egen sak og **Vedlegg 1.1**.

Område 19 – Området ved 9A mot stien og foran rekke 7

Inngår i normalt vedlikeholdsarbeid. Busker langs stien vil bli klippet av gartner slik at god passasje og sikt langs stien sikres. Beboere i rekke 7 sørger for beskjæring av privat hekk mot stikkveien slik at denne ikke hindrer fremkomst og sikt i stikkveien. Dette er spesielt viktig i krysset gangstien mellom rekke 7 og 9/stikkveien mellom rekke 7 og 11.

Område 20 - Området mellom garasjen og 9F

Plen klippes og busker beskjæres. Oppskyt langs garasjevegg/gjerde skal holdes nede/fjernes ved dugnad. Stentrappen foreslås utbedret av gartner.

Område 21 - Området mellom 11 og 13

Plen klippes, gjødsles og trimmes. Thujahekk må ikke bli høyere/større og bør klippes årlig. Thujahekk er plantet av hus nr. 11F, som har ansvar for at hekken klippes.

Område 22 – Området mellom 13 og 15

Plen klippes, gjødsles og trimmes.

Område 23 – ”Trekanten” ved nr 15F/19F/23F

Thujahekk langs veien må klippes og stelles. Klipp av hekk er lagt inn i dugnadsoppgaven for rekke 15. Alternativ er å be gartner om hjelp dersom dette er nødvendig. Klipping av oppskyt i dette området er viktig og er lagt inn som oppgave for dugnaden. Gartner får beskjed om å beskjære Brudespirea langs veien fra 15 til 23 og Rosespirea i bedet mot rekke 23, samt å luke. Rapport om bjerk bak rekke 19 er vedlagt som **Vedlegg 1.3**.

Område 24 – Området mellom 13 og 17

Lindehekk mellom rekke 13 og ned mot lekeplassen beskjæres av gartner ved behov.

Område 25 – Området mellom 15 og 19

Hekk mellom rekke 15 og 19 må klippes og stelles av gartner. Må følges opp da noe døde trær innimellom.

Område 26 – Området ved postkassene mellom rekke 17 og 19

Vedlikeholdes av gartner.

Område 27 – Skråningen ved nr 17A/21A

Oppskyt i skråningen holdes nede på dugnad. Området er lagt inn i dugnadsoppgavene for rekke 17 og rekke 21, vedlikeholdes i dag ikke av gartner. Dette vurderes fremover.

Område 28 – Området mellom 21 og 23

Plenen gjødsles og klippes. I skråningen mot hus 21F og i skråningen foran husrekke 23 er det plantet Rosespirea. Bedene må lukes og busker beskjæres etter blomstring. Hekk langs gjerdet fra 21F mot 25A skal også beskjæres av gartner.

Planlagt felling av tre:

Felling av thuja-tre nedenfor nr. 23D. Se **Vedlegg 1.2** for ytterligere informasjon.

Område 29 – Området foran og nedenfor nummer 25

Gjerdet overfor 24A bør males på dugnad våren 2024. Området nedenfor rekke 25 vedlikeholdes av gartner og plen klippes. Rekke 25 klipper oppskyt på dugnader.

Område 30 – Området langs veien mot 27

Busker og oppskyt mellom vei og gjerdet til 27 klippes på dugnaden.

Vedlikeholdsplanen ble oppdatert 28. mars 2024.

VEDLEGG 1.1 – Felling av thuja bak nr. 9C

Styret viser til innkallingen til årsmøtet fra 2023 for ytterligere informasjon i saken. I tillegg vises det til protokoll fra årsmøtet av 5. mai 2023 hvor det fremkommer at det skulle gjennomføres et separat møte med berørte naboer.

Slikt møte ble gjennomført den 14. juni 2023 hvor berørte beboere fikk anledning til å uttale seg. Av direkte berørte beboere var det 7 totalt, hvorav 2 stemte mot felling og 5 stemte for felling.

All planlagt felling og beskjæring av større trær på fellesområdene skal inn i vedlikeholdsplanen og godkjennes separat av årsmøtet. Saken er følgelig lagt til avstemming, ref. stemmeseddelen.

VEDLEGG 1.2 – Felling av thuja bak nr. 23D

Thuja tre som er plassert bak nr. 23D er delvis dødt og ikke pent å se på. Styret foreslår at treet felles med samme begrunnelse.



VEDLEGG 1.3 Trerapport bjerk i Skogbrynet 19 D

22.5.2023

Trerapport bjerk i Skogbrynet 19 D, Oslo

Treet er besiktiget visuelt fra bakken 22. mai 2023

På oversiden av tomten står det en stor bjerk med stammeomkrets 134 centimeter en meter over bakken.

Treet har godt med blader og gir inntrykk av å være sunt og strukturelt fast. Enkelte grener må ha vært skåret av eller brukket av for lenge siden. Det er noen skader på stammen, tre åpne sår, hvorav et mindre hull og en lang åpen og vid sprekk høyt oppe i kronen. I rothalsen er det også et åpent hull. I tillegg er det noen sammengrodde sprekker i stammen. Skadene er vel avgrenset og har godt med sårved så de burde ikke være noe problem for treet.

Det er noen mindre døde grener i kronen.

Rothalsen og støtterøttene har mesteparten av det opprinnelige rotsystemet. Det gir ikke inntrykk av å ha vært gravet rundt treet. Flere av støtterøttene ligger oppå bakken. Noen av røttene har fått oversiden av røttene avflådd barken. Dette er ikke et problem. Rothals og røtter har noen skader, men ikke av alvorlig karakter slik at standsikkerheten er redusert.

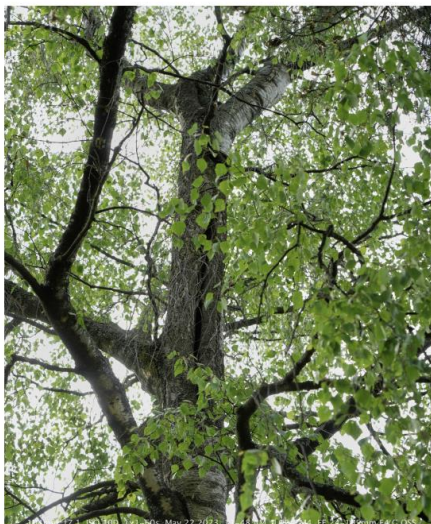
Treet burde kunne stå i mange år ennå. Eiere kan melde fra om det oppstår endringer rundt treet som tilsier at standsikkerheten er redusert.

Lars Honningsvaag

ISA sertifisert master arborist

92043333

www.trepleie.no



Sprekken sees tydelig her

VEDLEGG 2 – Informasjon om rehabilitering og betongarbeider garasjeanlegget

Styret har jobbet med denne saken gjennom det siste året, og arbeidet har vært basert på avgjørende støtte fra konsulentfirma Ødegaard og Lund AS. Deres grunnrapport ble delt med alle i fjor høst, og oppsummeringen kan leses under samt at det ligger link til rapporten på hjemmesidene våre.

Siste status i saken er at vi har måttet engasjere en statiker som kan hjelpe oss med å beregne nedbøying i betongdekket mellom øvre og nedre plan. Grunnen til dette er at vi har et krav om å kunne brøyte øvre dekke med traktor slik vi er vant med fra tidligere, og man er da avhengig av å legge asfalt for å kunne ha et robust nok dekke for dette samtidig som man beskytter rehabiliteringsarbeidet og den katodiske beskyttelsen som legges i dekket. Vekten av dette er i grenseland av hva dagens konstruksjon kan tåle. Derfor må vi få avsjekket behov for å forsterke dekket. Svaret på dette arbeidet definerer veien videre. Se vedlegg 2.2 for detaljer og helhetlig gjennomgang av prosessen frem til i dag.

Vedlegg 2.1 Redegjørelse om betongdekke og rapport fra konsulentfirmaet Ødegaard og Lund AS

Utdrag fra oppsummering av rapport utført av Ødegaard og Lund:

Kort sammendrag:

Det er et relativt stort omfang synlige skader og skader under utvikling i garasjen. Skadene skyldes armeringskorrosjon og årsaken er først og fremst et høyt innhold av klorider i betongen som er tilført via tinesalt fra biler vinterstid.

Følgende konstruksjonsdeler er spesielt utsatt: - Gulv i biloppstillingsplasser på øvre plan. - Bunn av søyler og vegger - Lokale felt i tak ved lekkasjer gjennom riss/støpeskjøter (basert på erfaring) Påvisbare skader bør utbedres snarest. I tillegg må det iverksettes tiltak som hindrer ny skadeutvikling der betongen inneholder høye kloridinnhold.

En kombinasjon av mekanisk utbedring av skader og katodisk beskyttelse av armering utføres hvor det er kloridholdig betong.

Det utføres en avsluttende preventiv overflatebehandling for å beskytte den armerte betong mot videre nedbrytning. Søyler i fasaden har skader som trolig skyldes belastning/ bevegelse, dette må undersøkes av en statiker.

Ytre del av tak og utsparinger i fasaden har for øvrig en del korrosjonsskader som skyldes lav overdekning og forsuring (karbonatisering) av betongen, slike skader utbedres etter prinsippet for begrenset mekanisk reparasjon.

Taket er skjult av tresonittplater, armeringen ligger mer eller mindre rett på platene og har derfor mangelfull omstøpning. Platene har et høyt innhold av klorider som er tilsatt ved produksjon. Stikkprøver av ovenforliggende betong viser kun et svakt forhøyet kloridinnhold etter ca. 50 år og dette betyr at diffusjon fra plater inn til betongen går tregt

Dog er det fare for videre diffusjon og tiltak for å hindre fremtidig korrosjon bør vurderes.

Viser her til rapport fra Ødegaard og Lund som kan lastes ned her:

<https://skogbrynet.net/oppdatering-fra-styret-om-renovasjon-av-garasje/>

Viser også til referat og opptak av informasjonsmøte til sameiere avholdt tirsdag 5. mars 2024. Her ble det gjort en presentasjon av rapporten samt arbeidet i etterkant, samt alvorligheten i dette.

Vedlegg 2.2 Referat fra informasjonsmøte om rehabilitering av garasjeanlegget i Furulund sameie avholdt den 5. mars 2024

1. Innledning

Det ble informert om at møtet tas opp i sin helhet. Det kom ingen innsigelser mot dette.

Møtets formål er å informere om hvordan styret har håndtert saken fra årsmøtet 2023 om utbedring av betongdekket i garasjeanlegget. Styreleder ved Johan Christian Saarem informerte om prosessen, herunder innhenting av konsulentrapport fra firmaet Ødegård&Lund AS (heretter Ø&L), innhenting av tilbud fra fire entreprenører, gjennomgang og avklaring av tilbud, innhenting av tilbud på prosjektleder, samt rapport fra statiker. Skadene har vist seg å være mer omfattende enn først antatt.

2. Om utfordringene

Pål Ødegård fra Ø&L redegjorde for utfordringene og skadeomfanget på garasjeanlegget.

Den største utfordringen er at bilene tar med seg veisalt inn i garasjeanlegget som trenger ned i betongdekket og videre ned i armeringen. Armeringen ruster som følge av dette, volumet øker og det sprenger betongen. Først vil man kunne høre skadene ved å banke med en hammer på betongen (gir en «hul» lyd) og senere kan man også se sprekkdannelser. Korrosjon ved veisalt gir store skader på betongen og på armeringen, og dersom man forsøker å reparere dette delvis, vil man ha randsoner hvor det vil oppstå nye skader.

Det er betongdekket på øvre plan som er mest utsatt, særlig under biloppstillingsplassene. Bilene tar med seg veisalt og dette blir liggende under dem og tærer på betongdekket. I kjørebanelen vaskes veisalt i større grad bort med regnvann.

Nedre plan har tilsvarende utfordringer i bunnpartiet på søylene og i veggene, hvor veisaltet har trengt inn.

Det er behov for å iverksette tiltak for å hindre videre skadeomfang. Når saltet først har trengt inn i betongen og armeringen, vil ikke dette stoppe. Utbedringen går i korte trekk ut på å reparere betongskadene, forsterke armeringen der det er behov for dette og legge på katodisk beskyttelse (se rapport fra Ø&L for nærmere beskrivelse av dette). I tillegg vil det være nødvendig med overflatebehandling av dekket på øvre plan for å hindre lekkasje ned i dekket og skader på det katodiske anlegget.

Rapporten fra Ø&L ble sendt ut til fire entreprenører. Vi mottok tre tilbud. De tre tilbudene lå på en totalpris på hhv. rundt 2,5 mill., 4,3 mill. og 3,8 mill. **eks. mva.** Styret har valgt å ha avklaringsmøte med en av leverandørene, Con Rehab AS (Con Rehab), som hadde det laveste tilbudet og som Ø&L har god erfaring med. På avklaringsmøtet ble det, med bistand fra Pål, avklart hva som er priset, i hvilket omfang og hva som ellers erfaringsmessig burde inkluderes i tillegg. Styret mottok i etterkant et revidert tilbud fra Con Rehab, hvor prisen er justert noe opp grunnet presiseringer som kom frem i avklaringsmøtet, samt at det er inkludert enkelte uforutsette hendelser (opsjoner), eks. at alle tresonitt-platene på nedre plan må tas ned og det må legges sprøytebetong for å sikre at armeringen ikke ligger åpent i dagen.

Etter betongrehabiliteringen må det legges et nytt dekke på øvre plan. I tilbudet fra Con Rehab er det inkludert et garasjebelegg med membran som ikke tåler brøyting.

Det er ikke et alternativ som sådan. I kontakt med statiker, har det vært spurt om garasjeanlegget tåler at det blir lagt hel-limt membran med asfalt over (5 cm), men det har ikke anlegget bæreevne til uten ytterligere forstrekninger. Styret må derfor utrede dette som et alternativ, samt øvrige alternativer. Alternativene som utredes fra styrets side er følgende:

- Kostnadene for å forsterke anlegget til å tåle asfalt (5 cm) på hele øvre plan.
- Mulighet til å legge garasjebelegg med membran (som ikke tåler brøyting) kun under biloppstillingsplassene. En ulempe med dette vil være at man får overganger som er sårbare, i tillegg vil man mest sannsynlig ikke få noen garanti fra entreprenør.
- Legge hel-limt membran med et tynnere lag med asfalt som ikke gir samme vekt som 5 cm med asfalt.
- Legge garasjebelegg med membran på hele dekket og bygge tak over hele øvre plan.

Pål informerer særskilt om at en kostnad som ikke er inkludert i tilbudssummen, er fjerning av tresnitt platene som ligger i taket på nedre plan. Platene er støpt i salt og armeringen ligger rett på disse. Ø&L har i forbindelse med utarbeidelse av sin rapport, åpnet en av platene og kunne ikke se antydning til massiv korrosjon. Utgangspunktet er at man ønsker at platene skal ligge ettersom det er en stor kostnad å fjerne dem (da må det legges sprøytebetong i taket for at armeringen ikke skal ligge åpent i dagen.) I forbindelse med rehabiliteringen vil man åpne opp på de stedene man ser at det er tydelige sprekker i dekket oppe og hvor man antar at det har trukket mer veisalt ned i betongen. Ved å legge katodisk beskyttelse i dekket på øvre plan, vil man også beskytte noe av de ødeleggelsene som allerede er i taket nede.

Ellers er det to store usikkerhetsmomenter i prosjektet som gjerne kan være kostnadsdrivende. Det er:

- Omfanget av betongskadene. Dette vet man ikke før man påbegynner arbeidene og «åpner opp».
- Kontinuitet i armeringen, dvs. i hvor stor grad armeringen henger sammen og hvor mye reparasjoner dette fordrer.

Dette er arbeider som Con Rehab har gitt en fastpris på, og dette fjerner følgelig mye av den usikkerheten man ellers kunne hatt.

Spørsmål fra møtedeltakere:

1. Skal man bytte ut armeringen?
 - a. Nei, armeringen skal ikke byttes ut i sin helhet, men den vil måtte forsterkes der den er skadet.
2. Forventet levetid etter rehabiliteringen?
 - a. Det kommer an på type overflatebehandling (på øvre plan) som velges og hvor godt det beskytter det katodiske anlegget. Man ser at katodisk anlegg lagt i andre garasjeanlegg fungerer fint etter 20 år (forutsetter at det er meislet godt nok for anodene og det ligger beskyttet).

3. Bilene har blitt tyngre, er garasjeanlegget som sådan dimensjonert for det
 - a. Utgangspunktet er at det er tilstrekkelig bæring i garasjeanlegget slik det fremstår nå, ref. Statiker.
4. Er det noe alternativ å legge garasjebelegg med membran på hele øvre plan og så holder det så lenge det holder mtp brøyting og kjøring med kjetting?
 - a. Da er det bedre å legge det kontrollert med tydelige overganger.
5. Hva er budsjettet på hele arbeidet?
 - a. Styret har ikke klart endelig budsjett for hele prosjektet enda ettersom ulike alternativer for dekket på øvre plan må utredes nærmere. Men som tidligere kommunisert via sameiets hjemmeside, vil kostnaden anslagsvis ligge på mellom kr. 75.000-150.000 pr sameier, dvs. en total på mellom kr. 5,8 mill. og 11,7 mill.
6. Hvordan har tidslinjen i prosessen vært?
 - a. Styret fikk inn tilbud i midten av januar. Vi hadde avklaringsmøte med Con Rehab påfølgende. Tilbud på prosjektleder ble innhentet slutten av februar, og rapport fra statiker foreslå begynnelsen av mars.
7. Har styret undersøkt muligheten til å få støtte fra kommunen?
 - a. Hverken styret eller Pål har hørt om at det er mulig å motta støtte til rehabilitering av et privat garasjeanlegg. Styret vurderer om dette skal undersøkes videre.
8. Skal den katodiske beskyttelsen stå med konstant strøm? Hva er effekten på anlegget?
 - a. Det er et mini-anlegg som vil bli etablert. Anlegget holder konstant rundt 1,5-2 volt. Anodesystemet som er inkludert i tilbudet til Con Rehab er et robust system. Bruken tilsvarer ca. en lyspære.
9. Hva er antatt varighet på prosjektet?
 - a. Arbeidet er estimert til å vare i 3-4 mnd., men dette vil kunne avvike avhengig av hvilket alternativ vi lander på. Endelig fremdriftsplan vil være klar når dette er avklart. Con Rehab har antydnet at det kan være mulig å ta et plan av gangen. Det vil ta mer tid oppe enn nede ettersom det er mer omfattende arbeider som må gjøres på øvre plan.
10. Kan dere forklare mer i detalj om søylene på nedre garasjeplan?
 - a. Se rapport fra Ø&L Vedlegg 1 (bilder med tekst). Her er tilstanden godt forklart. Se særlig foto nr. 6 flg. Utgangspunktet for bunnpartiet av søylene er det samme som på øvre plan
 - b. pigge ut betongskader, reparere armering og slisse inn anoder. Og så legger membran rundt for å forseile søylen slik at det ikke trenger inn veisalt i fremtiden.
11. Hvilke arbeider skal gjøres på øvre plan?
 - a. Reparer betongskader, slisse inn anoder, og så en form for overflatebehandling for å beskytte det katodiske systemet på best mulig måte. Det beste hadde vært hellimt membran og asfalt, men anlegget er ikke dimensjonert for å tåle 50 mm asfalt, så det må vurderes forsterkning, evnt andre alternative løsninger som membran kun i på biloppstillingsplassene og la betongen være ubehandlet i

kjørebanelen da det er mindre klør der (regn som har vasket ut). Et annet alternativ er å lage tak over øvre plan slik at det ikke er nødvendig med asfalt og det ikke trenger å brøytes.

12. Hva med varmekabler?

- a. Pål har ingen erfaring med dette. Styret har vært inne på dette, men vurderes ikke som det beste alternativet.

13. Tidslinje for et endelig budsjett på prosjektet?

- a. Styret jobber på spreng med å få på plass et endelig budsjett til årsmøtet. (Tillagt i ettertid: Det ble besluttet etter informasjonsmøtet å flytte årsmøtet fra 20. mars til 11. april for å forsøke å ha på plass et budsjett for avstemning til årsmøtet).

14. Hva med treverket i garasjeanlegget?

- a. Det er i godt hold og skal ikke utbedres.

15. Er det HELE øvre plan som skal rehabiliteres?

- a. Det er kun den delen der nedre dekket ligger under som skal rehabiliteres.

16. Kan man erstatte gjennomrustet armering?

- a. Ja, man meiser opp en skade, og så sveiser man inn ny armering med større diameter i endene.

17. Vil prosjektet koste mer enn 2,5 mill?

- a. Ja, betydelig mer, men endelig sum avhenger av hvilket alternativ man velger for overflatebehandling på øvre plan.

18. Innspill: Vi må få alt på fastpris slik at det er bindende for entreprenøren?

- a. Det meste og de største kostnadspostene er det gitt fastpris på. Det er også her det er størst usikkerhet i prosjektet, og Pål er av den oppfatning at det er gitt en god fastpris fra entreprenør. Enkelte prisposter vil måtte løpe som stykkpris. Det gjelder f. eks løpemeter på armering. Det er fordi man ikke vet antall meter før man åpner opp armeringen og ser hvor omfattende skadene er. Det vil ikke være i sameiets favør å få fastpris på slike kostnadsposter da entreprenør i slikt tilfellet vil måtte ta høy risiko og prise deretter.

19. Har vi noe valg om å rehabilitere?

- a. Nei, vi har ikke noe valg. Dette er et garasjeanlegg som ikke er vedlikeholdt på rundt 40 år, og dersom vi ikke utbedrer skadene vil anlegget på kort sikt måtte stenges av. Videre vil skadene øke og dertil kostnadene.

20. Hva er garantitiden på arbeidene?

- a. 5 år.

21. Hvordan skal prosjektet finansieres?

- a. Hver sameier må bekoste sin andel med ekstra innbetalinger. Styret har imidlertid undersøkt muligheten for å ta opp et byggelån for å dekke løpende kostnader i byggeperioden. Dette har vist seg å være noe utfordrende da banken i utgangspunktet krever at alle sameiere må bli kunde av banken og må signere på lånepapirer. Det utredes nå muligheten for at det kan gis en fullmakt til styret slik at vi slipper dette. I

det tilfellet at det blir ekstra innbetalinger, er det tenkt å be om innbetalt 80-90 % ved oppstart av prosjektet.

VEDLEGG 3 – Rapport om store infrastrukturprosjekter i vårt nærrområde

Statusrapport om infrastruktur- og utbyggingsprosjekter i vårt nærrområde ved utgangen av februar 2024

Generelt

Det både planlegges og skal bygges mye mer i vårt nærrområde. Bussterminal for matebusser ved Lysaker kollektivknutepunkt, Fornebubanen, videreutvikling av Lilleakerbyen, trafikkreguleringstiltak for av- og påkjøringen til E18 samt ny sykkelvei mellom Franzebråten og Fornebu er i skrivende stund sentrale stikkord. I tillegg anses vårt nærrområde som et meget interessant boligområde og det vokser stadig frem fortettet bebyggelse langs Vækerøveien og andre steder.

Både bussterminalen og Fornebubanen skal etter planen innvies sommeren 2029. Da skal alle busser vestfra snu på Lysaker og passasjerene ta t-bane eller tog inn og ut av sentrum. Statens vegvesen beregner to år på å bygge bussterminalen og trenger senest 2026 en politisk beslutning for å kunne ferdigstille alternativet som velges i tide. Reguleringsforslag for to alternativer, som begge primært vil berøre Bærumssiden av Lysaker kollektivknutepunkt, leveres før jul. Disse skal så ut på høring. Byggingen av bussterminal, som del av Lysaker kollektivknutepunkt, får konsekvenser for lokal av- og påkjøring til E18.

Fremtidige planer for nytt dobbelt jernbanespor mellom Lysaker og Oslo S, får vi vite mer om når Nasjonal transportplan (NTP) 2024 etter planen legges frem før påske. Den endelige utformingen av Lilleakerbyen er fremdeles usikker, da politisk godkjenning av Mustads forslag til reguleringsplan er rundt ett år forsinket. Ny vanntunnel Oslo forventer å ha ryddet opp på Sollerudsranden innen sommeren 2025.

Nedenfor følger en kort oversikt over de ulike prosjektene.

Der det fremdeles er relevant, beholdes fjorårets tekst i kursiv.

Omtalte prosjekter:

- Lysaker kollektivknutepunkt – bussterminal og E18
- Fornebubanen
- Rikstunnelen/nytt dobbeltspor for jernbanen
- Overvannstunnel Huseby – Sollerud
- Videreutvikling av Lilleakerbyen

Lysaker kollektivknutepunkt – bussterminal og E18

Planen er at Lysaker skal bli endestasjon for bussene som kommer vestfra og at de følgelig skal slippe av og plukke opp passasjerer på Lysaker før de snur. Reisende forventes å benytte t-bane eller tog mellom sentrum og Lysaker. Det skal derfor bygges bussterminal som del av Lysaker kollektivknutepunkt. En konsekvens er, at adkomst og avkjøringsmuligheter til og fra

E18 nederst i Lilleakerveien endres. Biler fra Lilleakerveien retning Oslo skal kjøre under E18 i en ny tunnel, og ellers forbi det såkalte Gjensidigebygget til rundkjøringen nær Maxbo som idag. De som skal fra Lilleakerveien ut på E18 retning Drammen, må benytte Granfosstunnelen eller velge påkjøringen østover nederst i Vækerøveien. Strandveien blir permanent stengt fordi det der skal anlegges avkjøringsrampe for busser som kommer vestfra og som skal svinge under både E18 og jernbanen inn på Lysaker stasjon. Det skal bygges ny sykkeltrasé fra Franzebråten til Fornebu. Forøvrig blir E18 på Oslo-siden av Lysaker-lokket liggende slik den er idag.

Nøyaktig hvordan bussterminalen på Lysaker blir, er fremdeles usikkert. Statens vegvesen sier det står mellom Alternativ 7 og Alternativ 15. Alternativ 15 er det dyreste og samtidig det flest idag sier de ønsker. Dette fordi venteplassene for busser legges i kulvert i stedet for på bakkenivå. Og fordi et fremtidig nytt dobbelt jernbanespor etter alle solmerker vil gå der Alternativ 7 foreslår venteplass for busser som skal vestover igjen. Begge alternativ berører primært Bærumssiden av stasjonsområdet på Lysaker. Bærum kommune har planmyndighet og jobber for å finne private foretak som vil bidra til å finansiere Alternativ 15. Blant annet er Mustad eiendom en aktuell bidragsyter. Statens vegvesen sier de forventer å levere forslag til reguleringsplan for begge alternativer før jul. De vil deretter bli sendt ut på høring. Håpet er et endelig vedtak senest 2026, da de beregner to år med byggeaktivitet før planlagt ferdigstillelse.

Mer utførlig beskrivelse av bussterminal-alternativer 7 og 15 finnes på

<https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/e18-lysaker-kollektivterminal/alternativer-som-planlegges/> .

Det er fremdeles ikke klart hvordan Lysaker kollektivknutepunkt konkret vil se ut eller når det en gang står helt ferdig. Dette skyldes bl a at planene for to nye jernbanespor inn til Oslo ligger på is og at plassering/utforming av bussterminalen ennå ikke er klar. T-banestasjonen kommer under bakken nord for eksisterende togstasjon. Stasjonsområdet for tog vil en gang i fremtiden trolig forlenges i retning Oslo og to nye jernbanespor eventuelt legges mellom eksisterende tog-spor og Fornebubanen.

Utformingen av Lysaker kan videre bli påvirket av at Plan- og bygningsetaten i sin reviderte Høyhusstrategi nå åpner for å bygge høyhus på inntil 70 m ved rundt 10 kollektivknutepunkter i hovedstaden. (På Oslo S vil de tillate 125 m). Et høyhus defineres i strategien som minimum 42 m høyt.. Høyhusstrategien er ikke en juridisk bindende plan, men vil ved politisk vedtak være kommunens styringsdokument i byutviklingssaker. Strategiforslaget understreker at nye høyhus bør ligge innenfor utviklingsområder knyttet til de ulike kollektivknutepunktene i kommuneplanens arealdel. Avstanden mellom høyhuset og kollektivknutepunktet bør helst være under 250 m, heter det.

Fornebubanen

I tunnelen under Skogbrynet pågår det nå kun anleggstrafikk. Det innebærer at massene fra den såkalte stoffen ('veggen' man sprenger seg gjennom) fraktes gjennom tunnelen til Lysaker og dumpes på lastebiler for bort-kjøring. Løpet for Fornebubanen sprenges både fra Lysakersiden og fra Skøyensiden. Gjennomslaget mellom de to strekningene er forventet sommeren 2025 ved stasjonsnedgangen i Nedre Skogvei. Da vil også masseutkjøringen fra Lysaker og vestover via Granfosstunnelen ta slutt. Sprengningsarbeidene pågår ved utgangen av februar under Sørvangen og det er roligere under oss.

Om rundt to år starter installering av skinner og elektrisk anlegg i tunnelen. Strømmen skal gå i bakken, slik den gjør på resten av Oslos t-bane-nett. Både Lysaker og Vækerø stasjon skal etter planen være ferdigstilte i 2027. Fornebubanen skal være i drift sommeren 2029.

Fornebubanen i drift skal, ifølge Fornebubanen selv, ikke merkes av beboerne i Skogbrynet. Avstanden ned til taket av tunnelen varierer med terrenget fra vel 31 til 33.9 meter. Berggrunnen under oss består hovedsakelig av skifer og kalkstein og skal være den delen av strekningen mellom Lysaker og Vækerø som har mest fast fjell i overbyggingen. Traseen går under boenheter i rekkene 15, 17, 19 og 21. Tunnelen er i hovedsak dobbeltsporet og tverrprofilen måler ca 85 m2. Inn mot stasjonshallene skal den dele seg i to enkeltspor. Den vil krysse under Ny vanntunnel Oslo.

Nytt dobbeltspor for tog Lysaker - Oslo

Ifølge BaneNor er det usikkert om nytt dobbeltspor mellom Lysaker og Oslo S (den såkalte Rikstunnelen) blir prioritert i ny Nasjonal transportplan (NTP 2024) som legges frem før påske. NTP'en tar for seg perioden 2025 til 2036 og er delt inn i to seksårs-bulker. Bane Nor sier de selv i overskuelig fremtid vil ha hovedfokus på vedlikehold og oppgradering av eksisterende jernbanenett samt ferdigstillelse av oppstartede prosjekter. Flere jernbanestasjoner skal også tilpasses nye og lengre tog. Dette er i tråd med Samferdselsministerens nye Punktlighetsløfte. I Bane Nor er det ingen som for tiden jobber med den såkalte Rikstunnelen. Planarbeidet ble stanset for to år siden, da det hverken var satt av penger på statsbudsjettet eller i gjeldende NTP for å gå videre. Arbeidene med Rikstunnelen/nytt dobbeltspor mellom Lysaker og Oslo S kan gjenopptas dersom det avsettes midler i NTP 2024.

Hva et nytt dobbeltspor konkret vil bety for Skogbrynet 3 - 25, får vi først vite når /om et planarbeid blir offentlig tilgjengelig en gang i fremtiden. Da vil vi uansett bli oppfordret til å gi høringsuttalelser. Basert på tilbakemeldingene i en høringsrunde, vil en prosess for nytt dobbeltspor innebære utviklingen av en teknisk plan og deretter en kommunedelplan med forslag som politikerne i Oslo og Bærum må ta stilling til. Hvor langt inn i fremtiden en slik prosess ligger, vet man per idag ikke. BaneNor snakker om at Rikstunnelen kanskje ligger så langt frem i tid som 15 – 20 år. NTP 2024 vil trolig gi signaler om videre fremdrift.

Overvannstunnel Huseby – Sollerud

Arbeidene ved riggområdet på Sollerudstranda avsluttes i 2024. Ny vanntunnel Oslo skal sette uteområdet tilbake til opprinnelig stand i 2024 og innen badesesongen starter i 2025. Våren 2025 gjenstår det trolig mest sesongavhengige arbeider, slik som tilsåing av gress og lignende. Sprengning av tunnelen ble som kjent ferdig før påske i fjor. Siden den gang har det pågått annet arbeid inne i tunnelen som ikke har vært merkbare over bakken.

Lilleakerbyen

Et politisk vedtak av reguleringsplanen for Mustad-området er i alle fall ett år forsinket. Følgelig er den konkrete utformingen av Lilleakerbyen ennå ikke endelig spikret. Det reviderte forslaget omfatter området mellom Lilleaker i nord til togskekkene i sør. Forsinkelsen skyldes blant annet at Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et alternativt forslag med bl.a. 300 færre boliger samt lavere bebyggelse enkelte steder på området. Mustad håper å rydde en del hindringer av veien i forhandlinger med Oslo kommune/PBE de neste månedene. Det endelige reviderte reguleringsforslaget vil etter hvert bli sendt til Rådhuset for politisk behandling.

Reguleringsforslaget til Mustad omfatter utbygging av de tre hovedområdene Lilleaker, 'Sentrumsområdet' (fra dagens CC og sørover) samt området Granfoss-Bærum. Ifølge Mustad eiendom må reguleringsplanen vedtas før de går videre med planene sine. De ønsker blant annet å utvikle det såkalte Schlaegertunet med 29 leiligheter fordelt på tre 3-4 etasjers høye bygg. Selv om PEB har åpnet for 70 meter høye bygninger rundt Lysaker kollektivknutepunkt, sier Mustad eiendom at det for dem idag ikke er aktuelt å bygge høyere enn 40 meter. Man regner rundt 3 meter i høyden per etasje. De høyeste enkeltbygningene er foreslått lagt til Oslosiden i sør-enden av området.

Forøvrig er Mustad opptatt av å skape mer liv i bydelen. I tillegg til boliger, betyr det flere kafeer, restauranter og ulike aktivitetstilbud. Pizza Mimmo i låven ved Schlaeger-gården og bistro som erstatning for Michelin-stjerne-restauranten i hovedhuset er ledd i dette. Klatresenteret er allerede en meget populær destinasjon for både små og store. I løpet av våren inntar Victoria Dam Fåbro gård med drift av blant annet surrdeigsbakeri, kafe, interiør- og plantebutikk samt selskapslokaler til utleie. Dyrlegene flytter til lokaler ved innkjøringen til CC Vest

Den foreslåtte ungdomsskolen i Lilleakerbyen er fjernet fra Mustads planforslag fordi Oslo kommune mener det ikke er behov for den..

I Mustads planer for Lilleakerbyen ligger bl a bevaring av gammel trehusbebyggelse samt tilbakeføring til opprinnelig utseende for trehusene langs elven nederst ved Lysaker stasjon. I tillegg kommer bygging av nye boliger (til sammen skal det være 2000 boliger i Lilleakerbyen), butikker, næringslokaler, kulturtilbud som mathall, kino, musikkøvingslokaler og opplevelsespark for barn samt bevertningssteder og en ny ungdomsskole mm. Planlagte nye boliger varierer i størrelse fra 30 m2 til 200 m2 +. De fleste boligblokkene vil ruve 6 -8 etasjer over bakken, de laveste fire og de høyeste 12 etasjer. Boligblokker med flest etasjer

legges primært til Oslo-siden på nederste del av området pga terrengets beskaffenhet. Tanken er også at flest mulig kontorbygg blir liggende sør på området. Fra Statkraft og oppover/innover skal det bygges boliger mm på begge sider av elven. (Naboer på den andre siden av Lilleakerveien er meget bekymret for hvordan den planlagte utbyggingen av Mustads eiendom vil påvirke solforhold og utsikt for deres boliger. Jeg traff flere av dem på et informasjonsmøte i vinter).

Mustad eiendom sier de ønsker å ta i bruk naturmiljøet langs elven samt å gjøre arealene mellom bygningsmassen så grønne som mulig. Blant annet planlegges underjordiske parkeringsplasser. Og for å løse disputten med bystyret om antall parkeringsplasser, foreslås nå en såkalt fleksibel bruk av parkeringsplasser for boliger og næringsliv basert på variasjon i behov og etterspørsel. Mustad sier dog at 800 parkeringsplasser må øremerkes for kjøpesenteret dersom det skal overleve. Bystyret mener at de fleste som handler på CC Vest bør sykle, gå eller ta kollektive transportmidler. Mustad mener det er urealistisk. Eiendomsselskapet har forøvrig kjøpt opp bygninger på Lilleaker torg samt bensinstasjonen på Lilleaker som de også vil utvikle. Kjøpesenteret CC Vest vil i hht Mustads planer forbli slik vi kjenner det de neste 10 – 12 årene. Endelig ferdigstilling av Lilleakerbyen antas først å skje rundt 2040.

Som ingen vel har unngått å se, er det langs Vækerøveien og i randsonen av den planlagte Lilleakerbyen nå stor byggeaktivitet. Mustads planer samt byggingen av Fornebubanen har skapt stor interesse blant eiendomsutviklere.

Oslo 24.02.2024
Nina Bratt

VEDLEGG 4 – Stemmeseddel

Det bes om at det avgis stemme på andre siden av arket. For hvert punkt kan det stemmes «Ja» eller «Nei»

Dette arket kan rives ut - Stemmeseddel på baksiden

Stemmeseddel

til papirbasert avstemning i Furulund Sameie. Denne stemmeseddel legges i postkasse 25 G innen kl 19:00 13. april 2024.

Sak	Ja	Nei
Årsberetning godkjennes		
Regnskap 2023 Godkjennes		
Budsjett 2024 Godkjennes		
Tak over papirbeholdere: Forsalg til vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjennes.		
Utvidelse av privat grunn på fellesareal: Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tas til etterretning.		
Vedlikeholdsplan. Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplanen tas til etterretning uten hensyn til felling av trær.		
Felling av thuja bak nr. 9C. Forslag til vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjennes.		
Felling av thuja bak nr. 23D. Forslag til vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjennes.		
Konsulentbistand Nina Bratt. Forslag til vedtak: Styrets innstilling til videre konsulentbistand godkjennes.		
Valg av nytt styre. Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2024 godkjennes.		
Valg av revisor. Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling til revisor godkjennes.		
Oppmerking av gjesteparkering. Forslag til vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjennes.		
Papirfri kommunikasjon. Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak godkjennes.		

Navn & husnummer : _____

Undertegnet: _____