

Protokoll årsmøte i Furulund Sameie 11.april 2024

Styret valgte å gjennomføre informasjonsmøte fysisk med digital overføring 11.april 2024 med påfølgende papiravstemning med frist 13.april 2024.

Det var totalt 43 husstander som deltok på informasjonsmøtet (24 fysisk og 19 digitalt). Det ble registrert 48 stemmer (46 på papir og 2 digital), av 78 husstander, i papiravstemningen.

1. Godkjenning av sameiermøte og avstemning

Vedtak: Innkalling, alternativ møteform og metoden for påfølgende avstemning ble godkjent.

2. Valg av referent

Vedtak: Irina Antonova (9B) ble valgt som referent.

3. Valg av to personer til å underskrive protokollen

Vedtak: Følgende personer ble valgt til å undertegne protokollen: Cecilie Eide Knudsen (17C) og Andrew Watson (19C).

4. Valg av to personer til tellekorps

Vedtak: Følgende personer ble valgt til tellekorps: Tineke Christina Holmen (21F) og Bjørn Rebne (15B).

5. Styrets årsberetning for 2023

Styret gjennomgikk punktvis sine arbeidsoppgaver for driftsåret 2023 slik det ble fremstilt i den utsendte årsrapporten på side 4-7. Det ble åpnet opp for kommentarer og innspill underveis.

Kommentar:

- 2.1 Styrets sammensetning: Sekretær står oppført med feil adresse.
- 2.3 Drift av sameiet/Veibelysning: Det har kommet inn en kommentar om at det er litt mørkt enkelte steder.
Styrets svar: Det er 3 stolper mellom rekkene 15-23 som har problemer. Styret rapporterte problemet til OEC som skiftet lyspære i en av lysstolpene. De 2 andre stolpene er ikke fikset enda.
- 2.4 Diverse/Sameiets hjemmeside:
Møteleder kommentar: Skogbrynet eier 2 domene skogbrynet.net og skogbrynet.no. Selv om man skriver skogbrynet.no, kommer man til skogbrynet.net. Både .net og .no kan brukes

- 2.4 Diverse/Dugnader: Dato for vårdugnad ble etterspurt.

Styrets svar: Det ble ikke satt en dato enda, men kommer snart

Vedtak: Styrets årsberetning for 2023 ble godkjent. Styret tar med seg kommentarer og innspill fra årsmøtet i det videre arbeide. Vedtaket ble godkjent med 48 av 48 stemmer.

6. Regnskap for 2023.

Baard Solberg Kvande (15D) gjennomgikk regnskapet punkt for punkt. Alt går stort sett som forventet, men det ble brukt litt mer penger enn budsjetter til vedlikehold på grunn av høy prisstigning (vises til Note 1 og 2 på side 10 i dokumentet til årsmøtet). Det ble budsjettert et lite underskudd, men sameie gikk i et lite pluss. Selv om vedlikeholdskostnaden økte, ble det ikke brukt like mye penger som ble avsatt til diverse reparasjoner knyttet til garasjen.

Sameiet gikk over til et nytt regnskapssystem i løpet av fjor året, som forenkler regnskapsføring spesielt når sameiet har 4 innbetalinger i løpet av året.

Kommentar: Det kom inn et spørsmål om hvor mye renter sameiet får i snitt på de pengene som ligger på konto, og om ledig likviditet kan plasseres på en annen konto for å få inn litt renteinntekter.

Styrets svar: Det ble ikke gjort tidligere, men kassere skal undersøke dette nærmere

Vedtak: Regnskap 2023 ble godkjent og styret gis ansvarsfrihet for regnskapet 2023. Vedtaket ble godkjent med 48 av 48 stemmer.

7. Budsjett for 2024

Baard Solberg Kvande (15D) informerte om ekstra ordinær post som er knyttet til garasje-rehabiliteringsprosjektet. Styret har leid inn en konsulent i forbindelse med prosjektet og satt av 150 000 NOK. I tillegg ble det tatt høyde for normale prisstigninger.

Kommentar: Det har kommet inn en kommentar rundt teksten under forlag til vedtak. Budsjett skal vedtas av årsmøtet, og ikke tas til orientering som det fremkommer i årsrapporten på side 12 (språklig feil).

Møteleders svar: Hvis styret blir bundet til et budsjett som er vedtatt, får styret lite handlingsrom. Derfor er det vanlig at man tar et budsjett forslag til orientering og ikke til vedtak.

Styrets svar: I stemmeseddel kan beboere også stemme for eller imot

Vedtak: Styrets forslag til budsjett 2024 godkjent. Vedtaket ble godkjent med 48 av 48 stemmer.

8. Saker til vedtak

8.1 Tak over papirbeholdere.

Styreleder har informert om at det ble innhentet et tilbud fra Ulven på å bygge tak over 3 stk. papirbeholder-områdene. Prisen ble for høy, og styret foreslo å nedprioritere denne saken grunnet øvrige saker som er viktigere.

Kommentar: Papirbeholdere ble opprinnelige bygget uten tak av samme grunn.

Vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjent med 45 av totalt 48 stemmer.

8.2 Ønske om felling av thuja bak nr. 9C.

Styreleder informerte om at de berørte naboene hadde et møte i fjor. Totalt 7, hvorav 2 stemte mot felling og 5 stemte for felling.

Styret foreslo å felle thujaen og erstatte det med egnet tre i samråd med berørte beboere.

Vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjent med 47 av totalt 48 stemmer (1 stemte ikke)

8.3 Privatisering av fellesareal – utvidelse av privat grunn på fellesareal

Barbro Andenæs (5E) gikk gjennom sak og orienterte om arbeidet som ble gjort. Det har vært et tilbakevendende tema på mange årsmøter at enkelte i sameiet forlenger sin eiendom ved å etablere plattinger, gjerder eller hekker. Det er veldig vanskelig for styret å håndtere, derfor valgte styret å rådføre seg med en advokat fra Huseierne, som ekspert på naborett og eiendomsrett. Barbro viste til advokatens uttalelser og henvisning til lovverket på side 14 i dokumentet til årsmøtet.

Informerte om at styret oppfordrer til å fjerne ulovlige installasjoner innen 15.september. Det ble også informert om at styret har sett litt på salg av fellesarealet, men at ifølge lovverket kreves det enstemmighet for salg, uavhengig av om formålsbestemmelsen i vedtektene endres.

Styret har også utredet habilitets spørsmålet, og det ble konkludert med at de som har utvidet sitt areal, skal anses som inhabile og kan ikke delta i diskusjoner og voteringer som gjelder eventuelle konsekvenser av urettmessig bruk, hverken i egen sak eller i saker som gjelder andre som er i en tilsvarende situasjon.

Sameiet har tidligere betalt for oppmåling av arealet og det ble vist til grensestolper som er satt ved hver eiendom, evt. kan hver enkelt sjekke grenser på Oslo kommune sin side eller Kartverket.

Kommentar:

- Denne saken er litt vanskelig. Det er helt klart at noen av beboere har tatt seg litt til rette og tatt en liten del av fellesarealet, men det er ikke så store arealer det er snakk om, og ingen av disse annekteringer hindrer fremkomsten, og de er ikke til ulempe for noen. Det ble gitt uttrykk for bekymring om vedtaket blir vedtatt og alt skal nullstilles innen 15.september

2024. Dette kommer til å skaffe konflikter og det er ikke sameiet tjent med. Det må ikke være prinsippfrytteri eller paragrafrytteri.

- Det har kommet inn et spørsmål om hva skal gjøres med hekkene som ble finansiert av styret for skjerm/dekke papircontainere. Også om noe har ligget slikt i 30-40 år og nye eiere kjøpte i god tro og at grensene stemte. Noe av beplantningen har gjort at det ser penere ut.

- Hvis forslaget blir vedtatt, vil det føre til gnisninger på området. De fleste av installasjoner var tidligere opp i årsmøter og godkjent av daværende styret. Det er ikke riktig å si at man har tatt seg til rette og bygget på eget initiativ.

- Hvis det ikke gjøres noe nå, betyr det at det er fritt fram fremover også å bygge plattinger og plante hekker? De som allerede har noe, kan ikke behandles annerledes enn noen som har lyst til å gjøre noe fremover. Hvordan habilitet skal håndteres i denne avstemningen som skal foretas nå?

- Lovmessig er det riktig vei å gå. Hvis forslaget blir vedtatt og de som har tatt seg til rette blir nødt til å tilbake stille, hvordan styret har tenkt å gjøre det i de tilfellene hvor det ikke blir gjort? Også de som har tidligere fått tillatelse, skal de behandles annerledes kontra de som har ikke gjort det. Hvis det blir vedtatt om å tilbake stille, må styret vedlikeholdet det arealet som er ført tilbake. På enkelte områder er det bare den ene boenheten som har interesse å bruke området og fører ikke til sjenanse for noen, mens andre steder vil det gå utover andre. Hvor skal grensen gå?

Møteleders kommentar: Det ble henvist til at det ble satt ned grensepåler. Grensepålene ble plassert fra kommune sin side og markerte alle grensene. Det skapte en del frustrasjon for at det ble gjort, men intensjonen den gangen var at folk skulle vite at enkelte har ekspandert ut over sin eiendom og at de skulle ta hensyn til det og stille tilbake. I ettertid ble det observert at mange av disse grensepålene ble borte som er egentlig straffbart. De som har tatt seg til rette med å fjerne de, har begått straffbart handling. Da de grensepålene ble satt ned, ble det ikke gitt noen tidsfrist for å tilbake stille arealet og derfor ble det ikke fulgt opp videre. Årsmøte i fjor vedtok at styret skulle utrede hvordan privatisering av fellesarealet skal håndteres og derfor kom det på årsmøte i år. Det er opp til felleskapet å avgjøre om de ønsker å følge styrets oppfordring ved å stemme det ned.

Styrets svar: Styret har diskutert mye og denne saken var viktig for sameie i mange år, styret har derfor innhentet rettslig vurdering i håp at dette kan løse utfordringen. Forslag fra styret er at beboere henstilles til å følge sine eiendomsgrenser og tilbake stiller, og at ulovlig installasjoner, beplantninger skal fjernes. Jusen er utvilsomt.

- Hekkene ved stien ble byttet ut for å forhindre trafikken via tomten, spesielt på vinteren. Hvis hekken må fjernes, vil styret sette opp et gjerde og hva vil skje når veien raser ut på grunn av været? Løsningen rundt stiene er savnet og forslag om hvordan dette skal løses. Konsekvensen kan også være at stien som går opp til øvregarasjeplan kan bli stengt, fordi den går over tomten.

- Alle endrerekkehus eier kun til husveggen, og hvis man går rundt og ser på området, er det veldig mye som er bygd på felles området. Hvis eksisterende konstruksjoner får lov til å stå, og hvis nye beboere får lyst til å bygge noe nytt, hvordan skal dette håndteres?

- Hvis det nå skal skje store, omfattende ting og som blir kostbare for en del personer, er det ganske voldsomt at det kommer på toppen av rehabilitering av garasjelegget. Fristen er veldig kort spesielt når enkelte installasjoner har stått i 30-40 år.

- Dette er kun styrets oppfølging av det som ble vedtatt på årsmøte i fjor. Det er ikke vanskelig å vite hvor grensene går og kan enkelt sjekke på "se eiendom".

Styrets svar: Stiene var lagt opprinnelig på en måte for å lage en god fremkommelighet og ikke ødelegge husvegger osv. Styret velger å ta ganske forsiktig tilnærming og innen 15.september 2024 og derfor oppfordrer til at ulovlig installasjoner og beplantinger fjernes.

-Hvilken andre vurderinger har styret gjort?

Styrets svar: Styret har vurdert følgende:

- *Prinsipp ordningen*
- *Kjøpe ordningen*
- *Følge samme prinsipp som tidligere og ikke gjøre noe*

-Tidligere styret har godkjent noen av installasjoner og godkjenning fremgår i de ulike referatene fra tidligere årsmøtene. Hver sak må vurderes individuelt og noen installasjoner er ikke til sjenanse for noen, men tvert imot fører til at området ser penere ut.

Vedtak: Styrets forlag til vedtak godkjent med 35 av totalt 48 stemmer

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

Nina Bratt informerte om at en ny NTP (Nasjonal transportplan) ble lagt ut rett før påske, og at det muligens ble avsatt noen midler til å planlegge Rikstunnel, evt. Jernbane, men skal ikke iverksettes før tidlig 2040.

Vedtak: Styrets innstilling for videre konsulentbistand godkjent med 48 av totalt 48 stemmer.

8.4 Vedlikeholdsplan Furulund sameie 2024.

Kommentar til området 11 – Skogen:

- Det ble stilt spørsmål om hvem som skal rydde i skogen fremover. Sameiet har maskiner og utstyr. Opprydding i skogen ble tidligere tatt på dugnaden, men de siste årene har Ulvin blitt engasjert.

Møteleders kommentar: Det ble tidligere vedtatt av årsmøte at trær skal ikke felles. Det har kommet mye oppskytt som skal fjernes da den hindrer veksten av furutrær.

- Skogen tar mye eksosen og støy som kommer fra E18 og derfor skal man ikke tynne for mye.
- Det ble foreslått å la løvtrær stå ut mot langs E18 for å opprettholde beskyttende barriere for støy og forurensing.

Kommentar:

- Ujevn asfaltering ved rekke 19 hindrer at vannet renner ned i sluket som fører til vannopsamling og dannelsen av en liten dam.
- Det ble etterspurt en tydeligere beskjed om nye skudd skal beholdes eller fjernes i forbindelse med dugnaden.
- Det ble etterlyst en dato for vårdugnaden.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak godkjent med 47 av totalt 48 stemmer (1 stemte ikke)

9. Innkomne saker fra beboere/styret

9.1 Felling av thuja bak nr.23D

Johan Christian Saarem informerte om at thujaen det gjelder er 70% død, og styret fikk en henvendelse om å felle det.

Kommentar:

- Det kom inn et spørsmål om hvorfor felling av et død tre skal behandles i årsmøte som virker litt byråkratisk.

Styrets svar: Viste til årsmøte i fjor hvor det ble vedtatt at felling av trær skal behandles og godkjennes av felleskapet på årsmøte.

Vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjent med 47 av totalt 48 stemmer (1 stemte ikke)

9.2 Oppmerking av gjesteparkeringer

Innmelder presenterte saken.

Vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjent med 47 av totalt 48 stemmer.

9.3 Ønske om papirfri kommunikasjon i sameiet.

Styret ønsker å være mer digitale og minimere unødvendige kostnader. Meste parten av informasjon ligger allerede digitalt, men oppfordret til å sende en mail til styret om noe er savnet.

Kommentar:

- Det ble informert om at det er mulig å registrere sin epost på sameiets hjemmeside og få automatisk varsling hver gang det kommer oppdateringer på siden.

Møteleders svar: Alle referater fra 2017 ble digitalisert og ligger også på hjemmesiden.

- Det er mye fokus på digitalisering og det er bra, men styret bør vurdere om de som ikke har mulighet til å skrive ut kan henvende seg til styret og bestille papirversjon.

- Det kom et spørsmål om muligheten til å sette opp en oppslagstavle et sted på vei til barnehagen.

Møteleders svar: Det var tidligere en informasjonstavle ved innkjørsel til nedre garasjeplan. Postkassestativene brukes nå til å henge informasjon i forbindelse med for eksempel 17.mai

Styrets svar: Styret støtter kommentar om at sameiet ikke skal være overdigitalisert og de som har behov for å skrive ut dokumentene kan henvende seg til styret.

Vedtak: Styrets innstilling til vedtak godkjent med 44 av totalt 48 stemmer (2 stemte imot og 2 stemte ikke)

10. Orienteringssaker

10.1 Feiring av 17.mai 2024

Ingen kommentarer

10.2 Påbygg, fasadeendringer etc.

- Det kom inn en kommentar om at enkelte huseiere setter rekkverk på verandaene sine veldig tett sammen. Slike endringer kan anses som fasadeendring da de skiller seg veldig ut.

Møteleders svar: Det har vært liknende sak tidligere, men det førte ingen vei og rekkverket står fortsatt.

10.3 Rehabilitering av garasje

Johan Christian Saarem gikk gjennom saken og informerte om at opptak og referat fra informasjonsmøte, samt tilstandsrapporten fra Ødegaard og Lund ligger på sameiets hjemmeside. Prosjektet er veldig omfattende, og det ble avdekket underveis flere ting som gjorde det mer omfattende. Skadene som ble avdekket er mye større enn det var først antydnet.

Styret har også vurdert andre alternativer som ble diskutert under informasjonsmøte i mars:

- Finne alternative dekker
- Kartlegge hva som må gjøres for å forsterke dekket nok til å kunne asfaltere øvregarasjeplan
- Legge et tak, eller om det finnes andre løsninger.

Styret har rådført seg med konsulenten og firmaene, og diskuterte løsningene nevnt over. En statiker ble også engasjert for å vurdere bæreevne. Konklusjonen var dersom man skal kunne

asfaltere og beholde brøyting med traktor , må underdekket forsterkes med karbon. For å kunne forsterke dekket, må tresonitt- platene som dekker taket i nedre garasjeplan fjernes, noe som er veldig vanskelig og kostbart.

Baard Kvande har laget et tentativt utkast til budsjett som baserer seg på de kostnadene som styret vet om, men med stor usikkerhet.

Kommentar:

- Det kom inn en kommentar om at dekkene ble behandlet 2 ganger i løpet av 50 år. Fugene ble skiftet ut og dekket ble smurt med smørmembran. Det ligger også en del feil i rapporten som for eksempel den armeringen som ligger i taket, den er ikke konstruktiv armering, men monteringsjern, og den ligger ikke direkte på tresonitten. De skadene/sprekkene man kan se på søylene, skyldes først og fremst påkjørsel. Tiltaket om å stoppe korrosjon er bra, men det bør ikke tas noen dramatiske avgjørelser.

- Det ble foreslått å engasjere Bjørn Stensrud (11 E) og benytte seg av hans kompetanse for å se videre på saken.

Styrets svar: Styret har tidligere diskutert om å sette ned en arbeidsgruppe som skal bestå av beboere som har enten interesse eller nødvendig kompetanse i faget. Styret mente at informasjonen og detaljene som kom fram i møtet, var nyttige, og vil se på tidligere dokumentasjon og engasjere Bjørn.

10.4 Status og informasjon om brann i garasje.

Kommentar:

- Det kom et spørsmål om årsaken til brannen er kjent.

- Det kom også et spørsmål om årsaken til brannen skyldes feil i bilen eller garasjen.

Styrets svar: Årsaken til brannen er personlig feil som førte til bilbrann. Brannen var så pass stor, at bærende konstruksjon ble skadet og må skiftes. Slik type arbeid er søknadspliktig og både ansvarlig søker og geoteknikker (pga. fare for kvikkleir) måtte involveres. Søknaden er nå godkjent og arbeidet starter 22.april.

11. Valg av nytt styre

3 personer i dagens styre har ett år igjen av sin periode. 1 Person ønsker ikke gjenvalg og forlater styret. 1 person er på gjenvalg.

Kommentar:

- Det kom et spørsmål om det finnes en valginstruks. Valgkomiteen bør gjøre en vurdering av styrets sammensetning i forhold til kjønn og geografisk område.

- Det ble kommentert at det hadde vært ønskelig om nye styremedlemmer presenterte seg på møtet.

Styrets svar:

- *Det foreligger ingen konkret instruks for valgkomiteen pr dags dato, men de er ansvarlig for å skaffe kandidater til ledige plasser. Valgkomiteen ble valgt i fjør på årsmøtet for 2 år og har et år igjen av dette vervet.*

Møteleders svar:

- *Tidligere prøvde valg komiteen å få en geografisk fordeling slik at alle rekkene er representert i styret samt ha en god kjønnsmessig fordeling. Men det ble vanskeligere å få folk til å stille.*

Vedtak: Nytt styret godkjennes, herunder Johan Christian Saarem, Baard Kvande, Barbro Andenæs, Elisabeth Hove og Irina Antonova. Vedtaket ble godkjent med 48 av totalt 48 stemmer.

12. Valg av revisor

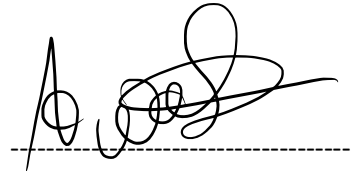
Per Frode Hove (25C) meldte seg inhabil og trukket seg kandidat som revisor på grunn av at hans kona ble foreslått å gå inn i styret.

Karin Gjesdahl Rebne (25A) ble foreslått som revisor.

Vedtak: Karin Gjesdahl Rebne (25A) ble godkjent som ny revisor for 2024 og 2025.



Cecilie Eide Knudsen (17C)



Andrew Watson (19C).