

Furulund Sameie

Sameiermøte 2025

Fysisk møte i Ullern menighetshus med videostream

26. mars 2025 kl 19.00

Papiravstemning med frist

28. mars 2024



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 26. mars vil styret gå gjennom hovedpunktene i årsrapporten. Møtet gjennomføres iht vedtektene med det unntak at avstemningen gjøres i etterkant skriftlig med frist 28. mars 2025.

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 28 mars, 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 26. mars Styret ber om to frivillige utenfor styret.

2. Styrets årsberetning for 2024

2.1 Styrets sammensetning

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Johan Christian Saarem	25G
Sekretær:	Irina Antonova	9B
Kasserer:	Baard Kvande	15D
Styremedlem:	Barbro Andenæs	5E
Styremedlem:	Elisabeth Hove	25C

Styret i Furulund Sameie bestod i 2024 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 2024 har styret distribuert informasjon til sameierne og benyttet seg av ulike kanaler som sameiets hjemmeside www.skogbrynet.no (inkludert utsendelse som nyhetsbrev påfølgende døgn) 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 2024. Økonomien og likviditeten vurderes som god. Årets resultat viser et overskudd på 54.367,- mot et budsjettert underskudd på 57.000,-.

Hovedavvikene i forhold til det budsjetterte er lavere kostnader strøm og lavere inntekt Strøm Elbil-ladere. Kostnaden knyttet til deponering av grus etter vårrengjøring har hatt en dramatisk økning fra 3.900 i 2023 til 35.000 i 2024. Under styrets prioriterte oppgaver er ligger bla. maling av papirbingene til 30.000 og merking av fartshumper til 6.250. Ellers har kostandene vært lavere enn det budsjetterte knyttet brøyting, andre/ekstra veiutgifter, gartnertjenester tilknyttet skogen og ekstra kostander tilknyttet veibelysningen. Siste rest av ballbingen 75.000, som har vært holdt tilbake grunnet reklamasjoner, ble også betalt i 2024.

Sameiets egenkapital per 31.12.2024 er 1.011.230,- hvorav 893,032,- er bankinnskudd. Resten er netto utestående fordringer og ikke fakturerte inntekter.

Drift, vedlikehold og oppgraderinger i 2024

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 2024 vært satt av ressurser til oppgradering av området vårt. Arbeid utført i 2024 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 2024 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. Styret byttet i 2024 ut innmaten på noen utelamper, en på lekeplassen og en i stikkveien mellom rekke 21 og 19, med nyere LED basert innmat da tidligere innmat sluttet fungere. Foreløpig står de fortsatt ok.

Dagens veibelysning har vanlige glødepærer og må skiftes med jevne mellomrom. Utsiftingen av glødepærer gjøres fortløpende av frivillige i sameiet for å spare kostnader. Defekte byttes innmat ut med LED basert løsning.

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. Våren 2024 var måkebilens uheldig og rev opp en kum ved rekke 25 G. Kommunen stilte opp og fikk korrigeret skaden.

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 eget punkt og mer våre nettsider 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. Utbedringen av dette ble ferdigstilt i 2024. Dette arbeidet ble dekket 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 2025. Det er også levert ekstra brikker til underlaget dersom det er behov for utskiftning av disse. Skan-Kontroll utfører årlig ettersyn av ballbingen. Styret er også i kontakt med leverandør for utbedring av belysningen i ballbingen.

Lekeplassen

Skan-Kontrolls årlige ettersyn av lekeplassen ble utført i september 2024. Enkelte ikke-alvorlige eller mindre alvorlige avvik følges opp av styret i 2025.

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 2024 stått for vedlikehold og oppgradering av grøntområdene våre.

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.

Likevel har styret kartlagt om det finnes alternativer til Ulvin og blant annet testet ut Treglede ifm felling av et sykt tre, og var fornøyd med det. Styret ønsker å teste ut å sende ut noen flere konkurrerende tilbud også videre.

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 2024 ikke vært betydelige oppgraderinger på grøntområdene.

Styret har besluttet at planlagt felling og beskjæring 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 oppfordrer vi alle til 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 2025 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, 14. mars 2024

3. Regnskap for 2024

Regnskapet for perioden fremlegges sammen med godkjenning fra revisor.
Regnskapet fremlegges til godkjenning av årsmøtet. Se eget vedlegg for detaljer

Forslag til vedtak:

Regnskapet for 2024 godkjennes og styret gis ansvarsfrihet for regnskapet 2025.

Til årsmøtet i Furulund Sameie

Revisjonsberetning for Furulund Sameie regnskapsåret 2024

Jeg har gjennomgått årsregnskapet for Furulund Sameie for regnskapsåret som ble avsluttet 31. desember 2024. Selv om jeg ikke er registrert eller statsautorisert revisor, har jeg utført denne gjennomgangen i tråd med god revisjonsskikk etter beste evne.

Revisjonsprosess

I min gjennomgang har jeg:

- Gått gjennom regnskapet og kontrollert det mot bilag.
- Sammenlignet regnskapet med bankutskrifter for å sikre samsvar.
- Utført stikkprøvekontroller av underlagsdokumentasjon for å verifisere nøyaktigheten.
- Vurdert den interne kontrollen og dokumentasjonen for å sikre at alle transaksjoner er korrekt registrert.

Resultat og balanse

Årsregnskapet viser et overskudd på 54 367 kr. Sameiets egenkapital per 31.12.2024 er 1 011 230 kr, hvorav 893 032 kr er bankinnskudd. Resterende beløp består av netto utestående fordringer og opptjente, ikke fakturerte inntekter.

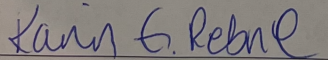
Dokumentasjon og intern kontroll

Regnskapet er godt dokumentert og gir en tydelig oversikt over sameiets økonomiske aktiviteter i 2024. Jeg har ikke funnet kostnader som ikke kan rettferdiggjøres som nødvendige for sameiets drift. Det er heller ikke avdekket avvik i dokumenterte utlegg eller tilbakebetalinger, og ingen indikasjoner på underslag.


Konklusjon

Etter min vurdering gir årsregnskapet et rettvise bilde av Furulund Sameies økonomiske resultat for regnskapsåret og dets finansielle stilling per 31. desember 2024.

Oslo, 14. mars 2025



Karin Gjesdahl Rebne
Revisor Furulund Sameie



Johan Christian Saarem
Styrets leder



Baard Solberg Kvande
Kasserer



Barbro Elisabeth Tønnesdatter Andenæs
Styremedlem



Irina Antonova
Styremedlem



Elisabeth Hove
Styremedlem

4. Budsjett for kommende periode – 2024

Budsjettet for kommende periode fremlegges til informasjon. Se eget vedlegg

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til budsjett for 2024 tas til orientering.

5. Saker til vedtak

5.1 Vei-, bane- og togprosjekter i vårt nærrområde.

Nina Bratt (19B) har gjennom året jobbet sammen med styret om saker rundt E18, Fornebubanen og utvidelse av toglinjen. Se rapport fra Nina i **eget vedlegg**. Det er ikke lenger samme trykk på dette feltet og styret foreslår at videre konsulentbistand avvikles i denne omgang.

Forslag til vedtak:

Ninas rapport tas til orientering og videre konsulentbistand avvikles i denne omgang.

5.2 Vedlikeholdsplan Furulund Sameie 2024

Vedlikeholdsplanen inneholder planlagt vedlikehold av fellesområdene for 2025. Denne er vedlagt, se **Eget vedlegg Vedlikeholdsplan**.

Forslag til vedtak:

Vedlikeholdsplanen tas til etterretning uten hensyn til felling av trær.

5.3 Forslag om endring i sameiets vedtekter – Inhabilitet

Dette punktet krever 2/3 flertall i sameiermøtet for å kunne vedtas.

Legge til nytt delkapittel 7 – se eget vedlegg for begrunnelse og detaljering. Styret foreslår å legge til følgende i vedlegget.

«7. Inhabilitet

7.1 Sameiemøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken

er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser d) pålegg eller krav etter

eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller

ens nærstående.

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

7.1 Inhabilitet Sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.2 Inhabilitet - styret

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. Aktuelt styremedlem skal fratre ved behandlingen av saken, og det må protokollføres at denne personen har fratrudd møtet.»

Forslag til vedtak:

Styrets forslag foreslås innlemmet i sameiets vedtekter

5.4 Vedtak om oppgradering av ladeinfrastruktur i garasjeanlegget

Styret foreslår at det settes inntil 90 000 kr i årets budsjett for oppgradering av ladeinfrastrukturanlegget i garasjen.

6. Innkomne saker fra beboere/styret til vedtak

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, kakeotteri osv i barnehagen. Det rulleres mellom beboerne om hvem som er arrangør. For 17. mai 2025 er det **rekke 19 og 21** 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 eget vedlegg. 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 Privatisering av fellesareal – utvidelse av privat grunn på fellesareal

På årsmøtet for 2024 ble styrets redegjørelse for oppfølging av sak om enkeltes utvidelse av privat grunn til fellesareal tatt til orientering.

Sentralt i styrets orientering var uttalelse fra advokat i Huseiernes Landsforbund:

«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.»

Beboerne ble på denne bakgrunn oppfordret om å fjerne installasjoner og beplantning som er ulovlige innen 15. september 2024. Styret ville etter dette utrede en videre oppfølging dersom enkelte ikke hadde fulgt oppfordringen om å fjerne slike installasjoner. Styret skulle legge frem sin innstilling om dette senest til sameiermøtet 2025.

Styret har hatt et travelt år, spesielt med arbeid knyttet til rehabilitering av garasjeanlegget, og har ikke dessverre ikke kommet videre med arbeidet knyttet til den videre oppfølging av saken. Dette er imidlertid en sak som vil ha høy prioritet i kommende periode.

Styret takker de beboere om har fulgt oppfordringen om å fjerne ulovlige installasjoner, og ber om at dette arbeidet fortsetter også i 2025. Det er sentralt at fellesarealet ikke stenges igjen, men er åpent, fritt og lett tilgjengelig for lek og fri ferdsel.

Forslag til vedtak:

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

8. Valg av nytt styre

Styremedlemmer som har 1 år igjen av sine verv:

- Elisabeth Hove
- Irina Antonova

Styremedlemmer som er på valg:

- Johan Christian Saarem
- Baard Kvande
- Barbro

Innstilling fra valgkomite:

Se eget vedlegg Valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling til styre 2025 godkjennes.

9. Valg av revisor

Se eget vedlegg Valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling om revisor godkjennes.

10. Valg av valgkomité

Se eget vedlegg Valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling om revisor godkjennes.

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 28. mars 2025.

Sak	Ja	Nei
Årsberetning 2024 godkjennes		
Regnskap 2024 Godkjennes		
Budsjett 2025 Godkjennes		
Vedlikeholdsplan. Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplanen tas til etterretning		
Konsulentbistand Nina Bratt. Forslag til vedtak: Styrets innstilling til videre konsulentbistand godkjennes.		
Nytt delkapittel 7 i vedtektene om inhabilitet for sameiermøtet og styret Forslag til vedtak: styrets forslag innlemmes som nytt delkapittel 7 i vedtektene (krever 2/3) flertall		
Oppgradering av ladeinfrastruktur i garasjen Forslag til vedtak: Styrets forslag om ekstra midler i budsjettet 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.		
Valg av valgkomite Forslag til Vedtak: Valgkomiteens innstilling til VK godkjennes		

Navn & husnummer : _____

Undertegnet: _____