

Furulund Sameie

Sameiermøte 2026

Fysisk møte i Festsalen Ullernhjemmet med videostream

16. april 2026 kl 18.00

Papiravstemning med frist

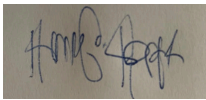
18. april 2025



Styets signaturer



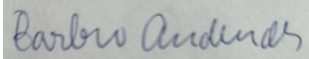
Johan Christian Saarem – Styreleder (25G)



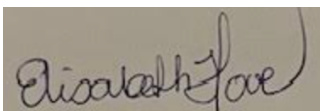
Hans Christian Holter – Styremedlem (13A)



Irina Antonova – Kasserer (9B)



Barbro Andenæs – Styremedlem (5E)



Elisabeth Hove – Styremedlem (25C)

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 16. april vil styret gå gjennom hovedpunktene i årsrapporten. Møtet gjennomføres iht vedtektene med det unntak at avstemningen gjøres i etterkant skriftlig med frist 18. april 2026.

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 18. 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 18. april. Styret ber om to frivillige utenfor styret.

2. Styrets årsberetning for 2025

2.1 Styrets sammensetning

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Johan Christian Saarem	25G
Styremeldem	Hans Christian Holter	13A
Kasserer:	Irina Antonova	9B
Styremedlem:	Barbro Andenæs	5E
Styremedlem:	Elisabeth Hove	25C

Styret i Furulund Sameie bestod i 2025 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 2025 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 har ikke vært vesentlige økonomiske utfordringer ved driften av sameiet gjennom 2025. Økonomien og likviditeten vurderes som god, med stabile innbetalinger fra sameierne gjennom året.

Årets resultat viser et overskudd på kr 282 521,22 mot et budsjettet underskudd på kr -59 510. Resultatet må imidlertid vurderes i sammenheng med enkelte større enkeltposter i regnskapet.

Året er i stor grad preget av rehabilitering av garasjelegget. Dette har gitt en inntekt på kr 6 216 678 i form av ekstraordinære innbetalinger fra sameierne, samt tilhørende kostnader på kr -6 260 168,75. Prosjektet er i all hovedsak selvfinansiert, og har derfor begrenset påvirkning på sameiets ordinære drift.

Ser man bort fra garasjeprosjektet, fremstår den ordinære driften som stabil. Det er likevel enkelte avvik fra budsjett:

Strømkostnadene har vært høyere enn budsjettet, som følge av både prisnivå og forbruk. Kostnader til brøyting og strøing er lavere enn budsjettet, grunnet en mild vinter med lite snø og dermed redusert behov for vintervedlikehold.

Flere planlagte vedlikeholdsoppgaver, herunder oppgradering av ladeanlegg og oppgradering av veibelysning, er utsatt. Dette skyldes at ressurser og kapasitet i hovedsak har vært prioritert til gjennomføring av garasjeprosjektet.

Som følge av rehabiliteringsarbeidet har det heller ikke vært gjennomført høstdugnad, noe som har medført reduserte driftskostnader sammenlignet med budsjett.

Samlet sett vurderes avvikene som forventede i et år med høy aktivitet knyttet til større vedlikeholdsprosjekter. Den ordinære driften går med overskudd, og sameiet har gjennom året hatt god kontroll på kostnadsnivået.

Sameiets likviditet vurderes som god. Bankinnskudd utgjør kr 1 977 764 på driftskonto for løpende kostnader og kr 558 071 på sparekonto, som gir renteinntekter. I tillegg har sameiet utestående fordringer og ikke fakturerte inntekter.

Drift, vedlikehold og oppgraderinger i 2025

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 2025 vært satt av ressurser til oppgradering av området vårt. Arbeid utført i 2025 er beskrevet under. Planer for oppgraderinger og vedlikehold på fellesområdene i 2025 er beskrevet i vedlikeholdsplanen.

Arbeidet med rehabilitering av garasjeanlegget ble startet opp i 2025, med plan om ferdigstillelse i mars/april 2026 – se egen sak senere.

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 2025 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, og har fortsatt det i 2025. 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 inn 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.

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.

Ballplassen

Oppgradering av ballbingen ble ferdigstilt høsten 2023 med påfølgende åpningsfest. Nett ble montert 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 2025. Enkelte ikke-alvorlige eller mindre alvorlige avvik følges opp løpende.

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 2025 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 2025 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 2026 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, 20. mars 2025

3. Regnskap for 2025

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

Se eget vedlegg for revisor sin beretning

Forslag til vedtak:

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

4. Budsjett for kommende periode – 2026

Budsjettet for kommende periode fremlegges til informasjon. Se eget vedlegg

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til budsjett for 2026 tas til orientering.

5. Saker til vedtak

5.1 Vedlikeholdsplan Furulund Sameie 2026

Vedlikeholdsplanen inneholder planlagt vedlikehold av fellesområdene for 2026. Denne er vedlagt, se **Eget vedlegg Vedlikeholdsplan.**

Forslag til vedtak:

Vedlikeholdsplanen tas til etterretning uten hensyn til felling av trær.

5.3 Privatisering av fellesareal – utvidelse av privat grunn på fellesareal

Se eget vedlegg.

5.3 Trekanttomten – redegjørelse

Se eget vedlegg og tilhørende dokumenter.

5.4 Etablering av lekter i garasjen nedre plan

Etter rehabilitering er det ikke tillat å gjøre egne installasjoner i tak og vegger i garasjen da dette kan være risiko ift å utsette KB-anlegget og utbedringene for unødig risiko. I mars mottok vi tilbud om å få hjelp til å sette opp lekter så beboere kan montere oppheng til egen skiboks over sin plass. Interessen for dette ble registrert gjennom et skjema, og det er pr tid under 10 interessenter som ønsker denne jobben utført. Vi anser det uansett som en nyttig jobb å få gjort for alle plassene og har dermed innhentet et tilbud for å montere lekter for alle plasser nede mot en betydelig lavere enhetspris pr parkeringsplass – ca 1800-2000 kr + moms pr plass.

Kostnaden for dette foreslås at alle på nedre plan dekker med hver sin idelle andel

Da vil vi kunne bestille utførelsen av dette og det vil kreve ca 1 arbeidsdag da garasjen igjen må tømmes for biler.

Forslag til vedtak: Alle med parkeringsplass på nedre del betaler ideell andel av å sette opp lekter for oppheng i taket for samtlige plasser.

5.5 Stikkontakter i garasjen er ikke godkjent for dagens standard og har bruksforbud

I forbindelse med nedmontering og tilrettelegging for rehabilitering fått rapport på at stikkontakter på veggene ikke er godkjente og kan ikke lenger brukes. På den ene vegg ble disse nedmontert pga betongarbeidet, og det er ikke tillatt å montere disse opp igjen.

Det er ikke lagt ut strøm og det er ikke lov å bruke de gamle stikkene mer.

Vi har bedt om tilbud på å få utbedret dette fra vår elektriker for hele anlegget.

Forslag til vedtak Basert på innkommet tilbud kan styret vurdere om dette er noe som kan tas innenfor budsjett eller vil kreve egen beslutning for å utføres.

5.6 Behov for dreneringsarbeid. Fukt mot indre vegg i garasjen nedre plan

Vedlagte rapport fra Favn og Consolvo avdekket tilsig av fukt ned langs indre ved i garasjen som kommer fra overflate vann som renner til fra øvre plan og trenger ned i grunnen på utsiden av vegg. I tillegg var det også direkte innrenning av vann ned i hullet som elektriker etablert ifm installasjon av ladeboksene, og det vannet rant rett ned og inn på nedre plan. De har utbedret dette med skum og midlertidige løsninger.

Men det er behov for å utbedre dette mer permanent og etablere avrenning til avløp samt grave opp langs utside vegg for å hindre nytt tilsig av vann. Ny takrenne garasjen som brant er også medvirkende til at mye mer tilsig av vann samler seg opp akkurat der enn det var tidligere, så vi bør se på å få endret takrenne til igjen å bruke internt rør og tilkoblet avløpet så det vanne renner der det bør.

Det vil kreve graving og antageli 3-5 dagers arbeid å utbedre og vi har fått en estimert kostnad fra Consovlo på ca 4-500 000 NOK + moms som vi bør forente å måtte bruke på dette.

Forslag til vedtak. Årsmøtet gir styret mandat til å følge opp dette med elektriker og forsikringsselskap som sto for gjenombygging etter brann samt forsøke melde inn sak for å vurdere om forsikring kan dekke denne jobben.

5.7 Utrede og forberede salg av tomt tilstøtende trekanttomten

I forbindelse med utbygging v trekanttomten og sak om dette tidligere, så har styret basert på henvendelse fra en tilstøtende eiendom og vurdering ift egen bruk av den resterende litt tomten som ligger mellom trekanttomt ned mot Skogbrynet, ønsket å spørre sameiet om godkjennelse til å gå videre med forberedende aktiviteter for å vurdere salg av denne delen av tomten.

Resultat av dette skal legges frem på neste årsmøte.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å kartlegge og iverksette tiltak som trengs for å kunne vurdere et salg.

6. Innkomne saker vedtak

Det har ikke kommet inn noen saker fra beboere.

7. Orienteringssaker

7.1 Feiring av 17. mai 2025

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 2026 er det **rekke 23 og 25** 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

Prosjektet:

Bakgrunnen for prosjektet var behov for garasjerehabilitering etter relativt stort omfang synlige skader og skader under utvikling i garasjen, som skyldtes forhøyet kloridinnhold i betong og belastning på dekke i øvre plan. Prosjektet hadde oppstartsdato 6. oktober 2025.

For mer informasjon om bakgrunnen for prosjektet, prosjektledelse og valg av underleverleverandør vises til dokumentet «Garasjerehabilitering, beboerinformasjon», Selvaag Prosjekt, 05.09.2025#

Status og ferdigstillelse av prosjekt:

Oppsummert ble prosjektet levert i henhold til kostnadsrammen på 9,539 mill. Ferdigstillelse var opprinnelig estimert til uke 12- 2026 men utvidet omfang av mekanisk reparasjon og kaldere værtype medførte 2-3 ukers utsettelse, med endelig ferdigstillelse og innkjøring i nedre plan 10.04.2026.

Furulund Sameie v/styret hadde overtakelsemøte av prosjektet 08.04.2026, med representanter for både Favn og Consolvo til stede. Vedlagte protokoll ble undertegnet.

Det blir anledning til å stille flere spørsmål og saken blir lagt frem på møtet.

Plan og Bygg har godkjent søknaden om rehabilitering og ferdigattest er underutarbeidelse. Alle dokumenter knyttet til prosjektet vil bli arkivert og lagret på sameiets dropbox og vil tilgjengeliggjøres på nettsidene våre i sin helhet når det er klart.

7.4 Vedtak om oppgradering av ladeinfrastruktur i garasjeanlegget overført fra 2025

Styret utsatte vedtaket om å settes inntil 90 000 kr i årets budsjett for oppgradering av ladeinfrastrukturanlegget i garasjen i 2025 pga garasjerehabiliteringen. Dette er nå tatt inn i 2026 og del av budsjettet.

8. Valg av nytt styre

Styremedlemmer som har 1 år igjen av sine verv:

- Johan Christian Saarem
- Hans Christian Holter
- Barbro Andenæs

Styremedlemmer som er på valg:

- Elisabeth Hove
- Irina Antonova

Innstilling fra valgkomite:

Se eget vedlegg Valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling til styre 2026 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 18. april 2026.

Sak	Ja	Nei
Årsberetning 2025 godkjennes		
Regnskap 2025 Godkjennes		
Budsjett 2026 Godkjennes		
Vedlikeholdsplan. Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplanen tas til etterretning		
Sak om å vurdere salg av tomt Forslag at styret kan forberede til å vurdere et salg		
Privatisering av fellesareal – utvidelse av privat grunn på fellesareal		
Trekanttomten – redegjørelse		
Etablering av lekter og infrastruktur i garasjen nedre plan		
Stikkontakter i garasjen er ikke godkjent for dagens standard og har		
Behov for dreneringsarbeid. Fukt mot indre vegg i garasjen nedre plan		
Utrede og forberede salg av tomt tilstøtende trekanttomten		
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: _____