



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 682 783
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FURULUND III
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 509 142	2 959 003
Sum inntekter		3 509 142	2 959 003
Kostnader			
Lønnskostnad		174 682	143 170
Annen driftskostnad		2 912 198	2 580 172
Sum kostnader		3 086 880	2 723 342
Driftsresultat		422 262	235 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 791	29 010
Sum finansinntekter		42 791	29 010
Annen finanskostnad		645 607	381 003
Sum finanskostnader		645 607	381 003
Netto finans		-602 816	-351 993
Resultat før skattekostnad		-180 554	-116 332
Årsresultat		-180 554	-116 332
Totalresultat		-180 554	-116 332
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-180 554	-116 332
Sum overføringer og disponeringer		-180 554	-116 332



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 471 840	1 471 840
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		1 471 842	1 471 842
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 471 842	1 471 842
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 284	
Andre fordringer		24 374	214 136
Sum fordringer		23 090	214 136
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 631	1 127 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 631	1 127 832
Sum omløpsmidler		1 200 721	1 341 968
SUM EIENDELER		2 672 563	2 813 810



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		587 400	587 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		587 400	587 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 933 489	10 752 935
Sum opptjent egenkapital		-10 933 489	-10 752 935
Sum egenkapital		-10 346 089	-10 165 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 216 835	11 943 573
Øvrig langsiktig gjeld		525 380	525 380
Sum annen langsiktig gjeld		12 742 215	12 468 953
Sum langsiktig gjeld		12 742 215	12 468 953
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 827	2 913
Leverandørgjeld		175 870	454 487
Annen kortsiktig gjeld		34 740	52 991
Sum kortsiktig gjeld		276 437	510 391
Sum gjeld		13 018 652	12 979 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 672 563	2 813 810



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 392623

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 682 783
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FURULUND III
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 923 682 783
AS FURULUND III

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 509 142	2 959 003
Sum inntekter		3 509 142	2 959 003
Kostnader			
Lønnskostnad		174 682	143 170
Annen driftskostnad		2 912 198	2 580 172
Sum kostnader		3 086 880	2 723 342
Driftsresultat		422 262	235 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 791	29 010
Sum finansinntekter		42 791	29 010
Annen finanskostnad		645 607	381 003
Sum finanskostnader		645 607	381 003
Netto finans		-602 816	-351 993
Resultat før skattekostnad		-180 554	-116 332
Årsresultat		-180 554	-116 332
Totalresultat		-180 554	-116 332
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-180 554	-116 332
Sum overføringer og disponeringer		-180 554	-116 332



Organisasjonsnr: 923 682 783
AS FURULUND III

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 471 840	1 471 840
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		2
Sum varige driftsmidler		1 471 842	1 471 842
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 471 842	1 471 842
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 284	
Andre fordringer		24 374	214 136
Sum fordringer		23 090	214 136
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 631	1 127 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 631	1 127 832
Sum omløpsmidler		1 200 721	1 341 968
SUM EIENDELER		2 672 563	2 813 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		587 400	587 400



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	587 400	587 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 933 489	10 752 935
Sum opptjent egenkapital	-10 933 489	-10 752 935
Sum egenkapital	-10 346 089	-10 165 535
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 216 835	11 943 573
Øvrig langsiktig gjeld	525 380	525 380
Sum annen langsiktig gjeld	12 742 215	12 468 953
Sum langsiktig gjeld	12 742 215	12 468 953
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 827	2 913
Leverandørgjeld	175 870	454 487
Annen kortsiktig gjeld	34 740	52 991
Sum kortsiktig gjeld	276 437	510 391
Sum gjeld	13 018 652	12 979 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 672 563	2 813 810



Organisasjonsnr: 923 682 783
AS FURULUND III

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1275
AS Furulund III



Velkommen til generalforsamling i AS Furulund III

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

Dato for generalforsamlingen:

23. april 2024 kl. 18:00, Jesu Kristi Kirke av Siste Dagers Hellige, Hekkeveien 9.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Da det er mange saker på agendaen, foreslår styret at man innfører følgende forretningsorden:

- Første gangs innlegg kan vare opp til 3 minutter
- Deretter 1 minutt inntil tre ganger
- Replik er spørsmål, korte oppklaringer og skal tas umiddelbart når det bes om replikk (markeres ved å holde 2 fingre foran stemmeseddel)

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorarer
7. Godtgjørelse til rekrutteringskomiteen
8. Endring av husordensregler, tilføyelse i punkt 2
9. Vedtektsendring: Flytting av kjøkken og endring av avløp
10. Vedtektsendring: Endring av fasade eller flate i fellesareal
11. Vedtektsendring: Endring av 2-1 Aksjer og aksjeeiere - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang
12. Utrede eierskap av to tilstøtende leiligheter for sammenslåing
13. Vedtektsendring: Tilføyelse til 7-2 Styrets oppgaver - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang
14. Vedtektsendring: Endring av 8-2 Tidspunkt for generalforsamling - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang
15. Stadfestelse av regler som gjelder i Selskapet 1 til 3 - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang
16. Stadfestelse av regler som gjelder i Selskape 4 til 5. Forslag til vedtak fra Dag Flater Hwang:



17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Furulund III



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - 1275.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.



Sak 7

Godtgjørelse til rekrutteringskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er budsjettert med kr. 2 000,- til godtgjørelse av rekrutteringskomiteen.

Forslag til vedtak

Rekrutteringskomiteens godtgjørelse settes til kr. 2 000.

Sak 8

Endring av husordensregler, tilføyelse i punkt 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende husordensregler av 02.06.2020 lyder;

"Pkt 2. beboere i aksjeselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer. Det skal være ro mellom klokken 22.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som kan forstyrre nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 22.00 varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid."

Forslag fra styret om å legge inn en presisering:

Øving på musikkinstrumenter og sang skjer innen det samme tidsrommet og hvis øvingen er gjentakende, det vil si mer enn to ganger i uken, skal hver sesjon begrense seg til to timer.

Forslag til vedtak

Presisering av husordensreglene godkjennes.

Sak 9

Vedtektsendring: Flytting av kjøkken og endring av avløp

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saken gjelder endring for vann og avløp, kjøkken og bad.

Styret ønsker at vedtektenes pkt. 4-1 Vedlikehold får nytt punkt:

I tilfeller der vann og avløp for bad og/eller kjøkken skal endre plassering utover opprinnelig plassering, skal aksjeeieren søke styret om samtykke.

Det skal foreligge en plan for endringen som skal oversendes styret for godkjenning før tiltaket kan påbegynnes.



- Forutsetningen for at arbeidene godkjennes er at tiltaket er i tråd med gjeldende lover og forskrifter.
- Det skal fremlegges detaljert sluttokumentasjon til styret når arbeidene er ferdigstilt.
- I tilfeller der tiltaket er søknadspliktig til Plan – bygningsetaten, skal kopi av igangsettelsestillatelse og ferdigattest fremvises til styret.
- Drift og vedlikehold som følge av endringen skal bekostes av aksjeeier i sin helhet

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes, vedtektenes pkt. 4-1 Vedlikehold får nytt punkt.

Sak 10

Vedtektsendring: Endring av fasade eller flate i fellesareal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker at vedtektenes pkt. 4-1 Vedlikehold får nytt punkt:

Om aksjeeieren ønsker å gjøre arbeid som kan medføre endring av fasade eller flate i fellesareal, må det søkes styret om godkjenning. Byggets estetiske uttrykk og kvalitet, både inne og ute, må bevares. Det kreves at det benyttes list for å skjule føring av kabler. Det er ikke lov å gjøre endringer i byggets utvendige kledning, f.eks. feste av flaggstang, da dette forringer levetiden på fasadens isolasjonsmateriale.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes, vedtektenes pkt. 4-1 Vedlikehold får nytt punkt.

Sak 11

Vedtektsendring: Endring av 2-1 Aksjer og aksjeeiere - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Det innføres en ny bestemmelse 2-1 (2), til erstatning for den nåværende:

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan gjennom kjøp eller annet erverv av aksjer skaffe seg bruksrett (boret) til flere enn to boliger.

Styrets innstilling

- det er lite hensiktsmessig å avvike for mye fra relevante lover som f.eks. boretsslagsloven, som ikke tillater å eie flere boenheter

- forslaget ikke er i tilstrekkelig samsvar med AS Furulund III formålsparagraf i vedtektenes: "å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom"



- forslaget vil kunne skape press for økt fremleie av boenheter.

-signalene fra beboere har vært å kunne kjøpe en tilstøtende boenhet for utvidelse, ikke å kjøpe en ny boenhet for å eie to separate.

- Selskapet kan med $\frac{2}{3}$ flerall gjøre vedtektsendring som tillater bruksrett v to tilstøtende boenheter med hensikt om å slå disse sammen. Dette vil i så fall kreve utarbeidelse av forslag til vedtektsendring og avstemming med $\frac{2}{3}$ flerall ved neste generalforsamling.

(se VEDLEGG C)

Forslag til vedtak

Det innføres en ny bestemmelse 2-1 (2), til erstatning for den nåværende: Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan gjennom kjøp eller annet erverv av aksjer skaffe seg bruksrett (boret) til flere enn to boliger.

Vedlegg

2. VEDLEGG A, B, C.pdf

Sak 12

Utrede eierskap av to tilstøtende leiligheter for sammenslåing

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg C

Det har tidligere blitt reist spørsmål om muligheten for å kjøpe en tilstøtende leilighet med formål om utvidelse av boareal. Saken ble også tatt opp på beboermøtet etter fjorårets generalforsamling.

Slikt eierskap vil imidlertid være i strid med dagens vedtekter, se vedlegg C.

Styret ønsker at generalforsamlingen drøfter om styret bør gå videre og utarbeide et forslag til vedtektsendringer som åpner for slikt kjøp. Forslaget vil i så fall presenteres på neste års generalforsamling med krav til to tredjedels flertall. Utarbeidelsen av forslag vil innebære kostnader til forretningsfører for bistand.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider forslag til vedtektsendringer vedrørende eierskap av to tilstøtende leiligheter for sammenslåing til avstemming på neste års generalforsamling.



Sak 13

Vedtektsendring: Tilføyelse til 7-2 Styrets oppgaver - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se VEDLEGG A for detaljer

Forslag til vedtak

Det innføres en ny bestemmelse 7-2 (4):

Styret skal utarbeide en årsberetning for virksomheten.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke denne endring da den allerede står i kap. 8, punkt 4

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

Forslag til vedtak

Det innføres en ny bestemmelse 7-2 (4): Styret skal utarbeide en årsberetning for virksomheten.

Sak 14

Vedtektsendring: Endring av 8-2 Tidspunkt for generalforsamling - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se VEDLEGG A for detaljer

Forslag til vedtak:

Andre setning i 8-2 (2) endres til:

Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling, når revisor eller minst fire aksjeeiere skriftlig krever det for å få behandlet en bestemt angitt sak.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke aksjeeier Flaater Hwangs forslag til endring av vedtektene med å vekte antall stemmer likt uavhengig av størrelse på leilighetene.

Forslaget bryter med det hevdvunne skillet mellom aksjer i store og små leiligheter. Det ville være rart å innføre én form for vekting av aksjer ved innkalling til ekstraordinær generalforsamling og en annen for vekting av aksjer ved avstemningen i en (ekstraordinær) generalforsamling. Dette skaper inkonsistens i aksjelagets eierstruktur.

Forslag til vedtak

Andre setning i 8-2 (2) endres til: Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling, når revisor eller minst fire aksjeeiere skriftlig krever det for å få behandlet en bestemt angitt sak.



Sak 15

Stadfestelse av regler som gjelder i Selskapet 1 til 3 - Sak fra Dag Kjetil Flater Hwang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se VEDLEGG B for detaljer

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen stadfester at reglene oppgitt under punktene 1, 2 og 3 anses å være i samsvar med etablerte prinsipper/regler i AS Furulund III.

1. Endring av bruksretter

Regler om individuelle og kollektive bruksretter til selskapets fellesareal, installasjoner og forsyninger, herunder endringer av etablerte bruksretter, skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret).

2. Fordeling av selskapets felleskostnader

Regler om fordeling av felleskostnader i AS Furulund III skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret).

3. Ikke-kommersiell drift av selskapets tjenester, forsyninger mv.

Parkering av biler i garasjene har ikke et kommersielt formål.

Parkering av biler på utendørs oppstillingsplasser har ikke et kommersielt formål.

Parkering av sykler i parkeringsanlegg for sykler har ikke et kommersielt formål.

Fellesvaskeriet har ikke et kommersielt formål.

Selskapets tjenester og forsyninger har i sin alminnelighet ikke et kommersielt formål.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslagene.

Anførte punkter er allerede stadfestet i gjeldende vedtekter, jf. 7-2 at:

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Vedtektene slår videre fast i 8-6 at styret ikke kan fatte vedtak uten minst to-tredjedels flertall i en del saker, bl.a. låneopptak, bygge eller rive hus selskapet eier, øke antall aksjer, selge eller kjøpe fast eiendom og pantsettelse. Kravet gjelder også tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 10 % av de årlige fellesutgiftene

Styret forholder seg til skriftliggjorte rammer. Det vil være vanskelig for ikke å si urimelig å forvalte fellesskapets verdier på grunnlag av angivelige muntlige avtaler eller vedtak fra 40 år siden som ikke har funnet veien til vedtekter. Dette er viktig for forutsigbarhet, rettferdighet og transparens.

Kapittel 6 i vedtektene tar for seg fellesutgiftene, noe styret har forholdt seg til i hele styreperioden. Det vil være uhensiktsmessig (og uvanlig) å måtte kalle inn generalforsamlingen for hver eneste vurdering av og justering av fellesutgifter.

Når det gjelder garasjeleie, sier vedtektene i kapittel 3 at:

Ledig garasje tildeles etter ansiennitetsprinsippet (regnet fra dato for godkjent aksjeerwerb). Ved leie av garasje skal det etableres en kontrakt for garasjeleie... Øvrige vilkår for leie av garasje fastsettes i regler vedtatt av styret eller generalforsamlingen". Eg trur det er viktig å få med den heile setninga om kontrakt for garasjeleie, for dette er jo eit viktig arbeid for styret.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stadfester at reglene oppgitt under punktene 1, 2 og 3 anses å være i samsvar med etablerte prinsipper/regler i AS Furulund III. 1. Endring av bruksretter Regler om individuelle og kollektive bruksretter til selskapets fellesareal, installasjoner og forsyninger, herunder endringer av etablerte bruksretter, skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret). 2. Fordeling av selskapets felleskostnader Regler om fordeling av felleskostnader i AS Furulund III skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret). 3. Ikke-kommersiell drift av selskapets tjenester, forsyninger mv. Parkering av biler i garasjene har ikke et kommersielt formål. Parkering av biler på utendørs oppstillingsplasser har ikke et kommersielt formål. Parkering av sykler i parkeringsanlegg for sykler har ikke et kommersielt formål. Fellesvaskeriet har ikke et kommersielt formål. Selskapets tjenester og forsyninger har i sin alminnelighet ikke et kommersielt formål.

Sak 16

Stadfestelse av regler som gjelder i Selskape 4 til 5. Forslag til vedtak fra Dag Flater Hwang:

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak fra Dag Flater Hwang:

Se VEDLEGG B for detaljer

Generalforsamlingen vedtar at reglene under punktene 4 og 5 gjøres gjeldende i AS Furulund III.

4. Styrets opplysningsplikt om det rettslige grunnlaget for et vedtak

Når styret hevder å ha et rettslig grunnlag for å fatte et vedtak, skal styret ved forespørsel fra aksjeeiere dokumentere den bestemmelsen som tillater eller ligger til grunn for vedtaket.

5. Styrets opplysningsplikt om beslutningsgrunnlaget for et vedtak

Når styret har truffet en beslutning som får konsekvenser for selskapet, for en aksjeeier eller en gruppe av aksjeeiere, skal berørte aksjeeiere kunne kreve innsyn i vedtaket og i dokumentene som utgjør beslutningsgrunnlaget i den aktuelle saken.

Styrets innstilling

Styret anser at vedtektene er tilstrekkelige og støtter ikke forslaget.

Vanlig praksis har vært at aksjeeierne kan be om utskrift av konkrete deler fra styreprotokollen.

Borettslagsloven slår imidlertid fast styremedlemmenes taushetsplikt vedrørende eventuelle sensitive saker.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at reglene under punktene 4 og 5 gjøres gjeldende i AS Furulund III. 4. Styrets opplysningsplikt om det rettslige grunnlaget for et vedtak Når styret hevder å ha et rettslig grunnlag for å fatte et vedtak, skal styret ved forespørsel fra aksjeeiere dokumentere den bestemmelsen som tillater eller ligger til grunn for vedtaket. 5. Styrets opplysningsplikt om beslutningsgrunnlaget for et vedtak Når styret har truffet en beslutning som får konsekvenser for selskapet, for en aksjeeier eller en gruppe av aksjeeiere, skal berørte aksjeeiere kunne kreve innsyn i vedtaket og i dokumentene som utgjør beslutningsgrunnlaget i den aktuelle saken.



Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anna Marie Moesmand

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Kjetil Flater Hwang
Rekrutteringskomiteen kan som sagt ta kontakt med meg for nærmere opplysning og vurdering.
- Irene R.D. Kildahl
- Siri Sætre Follerås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 1 er Vegard Stubhaug
- Mari H Knapstad

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kandidat til valgkomiteen velges i møte
- Ole Våge



Til aksjonærene i AS Furulund III

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 23. april 2023 kl. 18:00
Sted: Jesu Kristi Kirke av Siste Dagers Hellige, Hekkveien 9

Registrering starter kl. 17.45

NB: Årets generalforsamling avholdes kun fysisk.

Direkte etter generalforsamlingen vil det bli avholdt et beboermøte samme sted.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport, regnskap for 2023 og innkomne saker. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Furulund III det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Da det er mange saker på agendaen, foreslår styret at man innfører følgende forretningsorden:

- Første gangs innlegg kan vare opp til 3 minutter
- Deretter 1 minutt inntil tre ganger
- Replik er spørsmål, korte oppklaringer og skal tas umiddelbart når det bes om replikk (markeres ved å holde 2 fingre foran stemmeseddel)



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anna Marie Moesmand	Hekkveien 7
Styremedlem	Siri Sætre Follerås	Hekkveien 7
Styremedlem	Jarle Hagen	Hekkveien 7
Styremedlem	Ole Våge	Hekkveien 7
Varamedlem	Åse Bitustøl	Hekkveien 7
Varamedlem	Even Tokerud	Hekkveien 7

Valgkomiteen

Helge O Ellingsen	Norderhovgata 7 B
Tomas A Lønsethagen	Hekkveien 7

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Furulund III AS

Aksjeselskapet består av 53 leiligheter knyttet til aksjer.

Furulund III AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923682783, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Hekkveien 7

Gårds- og bruksnummer:

125 118

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Furulund III AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er EY.



Furulund III AS

Styrets arbeid

Styret har hatt 18 styremøter, inkludert 2 budsjettmøter, et møte på Teams og forberedelser til årsmøtet.

I tillegg har flere av styrets medlemmer hatt egne møter med tilbydere av elbillading, fremtidig leverandør av sykkelskur og med landskapsarkitekt.

De fleste saker har naturlig nok omhandlet drift og løpende saker fra beboere.

I denne perioden har etablering av infrastruktur for elbil-lading og sykkelskur vært tatt opp på mange av møtene, i tillegg til opparbeiding av uteareal.

Styret har arbeidet godt sammen gjennom hele perioden.

AS Furulund III følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og har tilstrebet et godt miljø for alle beboere.



1 AKSJONÆROPPFØLGING

For felles informasjon til beboere har styret anvendt Vibbo, i noen tilfeller også Facebook-gruppen til intern kommunikasjon.

Beboere som har reservert seg mot elektronisk informasjon får viktig informasjon direkte i postkassen, ellers på informasjonstavlen i inngangspartiet.

Kommunikasjon mellom beboerne og styret har foregått via Vibbo eller styret.furulundIII@gmail.com

For fremtiden har styret besluttet å fase ut gmail, og kontakt mellom beboere og styret skal skje via Vibbo. Da følger historikken (f.eks. informasjon om vannskade og lignende) leilighetene ved fremtidig overdragelse.

a) Aksjeoverdragelse

Det er solgt 7 leiligheter siden forrige generalforsamling.

b) Fremleie

Det ble behandlet 1 sak om fremleie.

Ifølge vedtektene skal utleie registreres for å sikre at det ikke overstiger de lovlige 4 ukene. Det er ikke tillatt å leie ut eller å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker.

c) Garasje og parkering

Det har vært 3 overdragelser av garasje i perioden.

Det er utarbeidet nye parkeringsbevis.

d) Velkomstskriv nye beboere

Styret har ajourført velkomstskriv til nye beboere med aktuell informasjon om AS Furulund III, og sendt ut løpende til nye eiere.

e) Behandling av saker fra aksjonærer

Saker fra beboere har blitt fulgt opp etter beste evne og for de fleste er de besvart innen to virkedager.

Det har vært mange spørsmål om praktiske forhold ved rehabilitering, innbetaling av husleie, parkering m.m.

Styret har behandlet 1 forsikringssak i perioden.



f) Arrangement/tiltak for beboerne

Det ble avholdt en beboerfest 23. august med ca. 30 deltakere.

Vi hadde tidlig oppstart for å sikre at barna kunne være med. Det kom mange beboere og stemningen var god.

To beboere har også i år arrangert utekino for beboerne, med tre aldersnivå for barn og for voksne. Dette er et populært tiltak blant barna. Takk for innsatsen!

Gjennom flere år har det vært drøftet å ha et tilbud til husets seniorer. I år ble dette realisert. De aller eldste i aksjelaget ble invitert på besøk på Munchmuseet
Det var 3 beboere og 2 fra styret som ble med.

Styret anbefaler alle å delta på årlige dugnader og beboerfester for uformelt møte mellom beboerne.



2 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

a) HMS-kontroll

Styret har gjennomført rutinemessig HMS-kontroll i samarbeid med vaktmester.

b) Internkontroll og brannvern

Det ble gjennomført brannvernrunde i mai 2023 av Bygårdsservice AS.

Etter brannkontrollen 2023, fikk vi råd om å ta i bruk H-numre.

Dette ble gjennomført august 2023.

Styret håper at dette utover sikkerhet, også bidrar til at leveranser til døren, som aviser mm. kommer til rett adressat.

Det vil bli gjennomført en ny internkontroll av røykvarslere og brannslukningsapparat i mai måned.

Det er satt opp brannslukkingsapparat på 2. hver etasje i baktrappen. Vi minner om at baktrappen skal være fri for passasje.

Tidligere var det kun 2 jordfeilbrytere for hele fellesanlegget. Nå er antall jordfeilbrytere oppgradert.

c) Heis og sikkerhet

I løpet av året har det vært flere store og kostbare reparasjoner av heisen. Et gjentakende problem var stopp av kortere eller lengre varighet. Ved et par anledninger måtte folk hjelpes ut av heishuset.

Vaktmester Helge Ellingsen varsles direkte så raskt som mulig når heisen står. Da kan service bestilles forhåpentligvis innen ordinær arbeidstid og driftsstans kan bli kortvarig. I tillegg er det billigere å få utført service på dagtid enn etter kl. 16.00 eller i helgen.

Lovpålagt sikkerhetskontroll av heis har blitt utført av Oslo heiskontroll v/Oslo kommune.



3 EIENDOMSFORVALTNING OG RENHOLD/ORDEN

a) Dugnad

Det ble avholdt dugnad den 10. mai med godt fremmøte og stor arbeidsinnsats fra både barn og voksne.

Også i 2023 ble det etablert en potetseng til jordforbedring, og godkjente settepoteter ble satt. Barna var invitert med til både setting og opptak.

Det var leid to containere for hageavfall mm. Det ble kostbart, kr. 9850,-

En stor takk til Elin Nicolaysen som plantet krukker til ved inngangspartiet og fulgte dem opp i sommer!

b) Uteområde

Styret engasjerte landskapsarkitektfirmaet Morgendugg som har utarbeidet en plan for hele uteområdet rundt blokka. Utgangspunktet for bestillingen var:

- Det må legges vekt på funksjon fremfor estetikk
- Det må legges til rette for områder som tar hensyn til at blokkens beboere er i alle aldre
- Eksisterende planter og bærbusker bør inngå som en del av planen
- Det bør tilstrebes bruk av planter som viser fargeprakt både vår, sommer og høst.
- Det bør tilstrebes bruk av planter og busker som tåler både tørkeperiode og sterk regn.
- All oppfølging og stell må kunne ivaretas av beboere.

Planen er ambisiøs, men er etter styrets mening et godt grunnlag for framtidig beplantning og invitasjon til uteaktiviteter og forskjønning. De enkelte delene av planen vil måtte prioriteres etter kapasitet og økonomi av fremtidige styrer.

Aksjelaget vil på denne måten ha en forutsigbar plan for innkjøp av planter og arbeid på dugnader i mange år framover.

Styret har vedtatt å kjøpe inn beplantning etter forslag fra Morgendugg til områdene på hver side av inngangsdøren og å få etablert en frittstående hekk langs oppkjørsel og Hekkveien.

Det er et større arbeid som må iverksettes, og det vil kreve dugnad både vår og høst. Før det kan plantes må det tilføres jord og kompost og vannes godt. Duk på sydsiden av inngangsdøren vil bli fjernet før beplantning. Det vil bli innkjøpt en del dryppslanger for å minisere arbeid med vanning. Styret antar at det må til minimum 3 effektive dugnadskvelder for å få plantet. Vi håper at mange kan stille opp.

Der er bestilt planter, busker og løker til området ved inngangsdøren og fritt voksende hekk.



d) Elbillading

Avtalen for tilrettelegging av elbillading ble undertegnet med selskapet GK Elektro 28. april 2023. Det skjedde etter en grundig gjennomgang av flere tilbud i to runder. Vurderingen ble gjort i samarbeid med Norsk elbilforening. Søknad om tilskudd fra Oslo kommune var da blitt innvilget (se fjorårets årsberetning).

Prosjektet startet opp 7. august. I første trinn ble det gravd opp og lagt rør og kabel fra kjeller og til motsatt side av inngangspartiet og ned til uteparkering. Deretter ble ladestolper ført opp på uteparkeringen. I prosjektets andre trinn ble det ført rør og kabel til garasjene.

Ferdigmelding ble utstedt 10. oktober, noe forsinket av tre grunner: Sykdom i prosjektperioden, reklamasjon på arbeid og behov for justering av ladeeffekt i etterkant av selve installasjonen.

Tross forsinkelsen er styret fornøyd med prosjektets gjennomføring og resultat. Oslo kommune dekket 90 000 kroner av kostnadene.

e) Garasje

Styret har fulgt med på fukt i garasjene og hatt befaring. En anbefaling har vært en ventil i dørene. Styret ser også på montering av takrenne som et bøtende tiltak, og vil følge dette spesielt opp i kommende periode.

f) Vaskerom

Det har vært flere reparasjoner på maskinene.

Ved driftsstans på vaskeriet bes beboerne varsle vaktmester umiddelbart med kopi til styret. Det er en stor fordel om det sendes bilde av feilmelding når driftsstansen meldes.

Trekk på den store rullen trengte å bli byttet. Kostnader for dette var så høye at styret har vedtatt at det ikke vil komme nytt trekk på. Vi har fortsatt en velfungerende mindre rulle som kan brukes.

Det er inngått en serviceavtale med DSI for vaskeriet.

g) Renholdstjenester

Team Renhold AS har ansvaret for renholdsarbeidet i fellesarealet. Vi er fornøyd med de utførte tjenestene. Av hensyn til renholderne ber styret om å ikke å sette fra seg ting utenfor dørene utenom én barnevogn om husstanden har dette i bruk.

h) Vaktmestertjenester

Styret er fornøyd med den service og de tjenestene vaktmesteren yter for beboerne og fellesskapet. Han avlaster styret med mye arbeid og oppfølging. Ved overgang til HO nummer, ytet vaktmester en stor hjelp med bestilling av nye navneskilt og navn i ringetablå ute. Vaktmesteravtalen dekker ikke private tjenester til beboerne.



i) Energi

Strømutgiftene har økt som et resultat av den generelle prisøkningen i Sør-Norge. Strømstøtten har kompensert noe for prisøkningen.

j) Avfallshåndtering

Avfallet har i noen få tilfeller ikke blitt hentet iht. renovasjonsetatens faste kjøreplan. Det har noen ganger ført til overfylte søppeldunker.

k) Låssystem

Styret erfarer at Unloc-systemet fungerer tilfredsstillende. Vi ber beboere være forsiktig med å håndtere hengelåsene i underkjeller. De tåler ikke å falle på gulvet.

l) Forretningsførsel

Styret har inngått ny kontrakt med OBOS for forretningsførsel. I tillegg inngikk vi da også en databehandleravtale.

m) Fremtidige planer

Styret arbeider med å utarbeide ny garasjeleie kontrakt

Arbeid med bygg og omgivelser som skal gjøres når været blir bedre:

- Istandsetting av mur over endevegg garasje 1
- Vurdere montering av takrenner over garasjene
- Felle tre mot Nordliveien, og hylletre mm. nede ved garasjene

Vaktmester har påtatt seg å male gulvet på vaskeriet og noe av det mest slitte området i kjelleretasjen.

Styret ser med bekymring på at rør til/fra radiatorer viser tegn på å ruste i noen leiligheter. Rørene er fra 1954. Forsikringssaken som var i 2023 var knyttet til lekkasje fra vannrør. Vi ber beboere regelmessig sjekke radiator rør i sine leiligheter:

- kontrollere koblinger og vridere med jevne mellomrom
- kjenne på rørene om de er fuktige. Fuktige rør kan være tegn på en begynnende lekkasje
- sjekke om det er rust på radiatoren. Om du finner rust, må du vurdere å bytte ut radiator

Vaktmester kontrollerer hvor ofte det må etterfylles med vann på radiatorsystemet

n) Annet

Det har blitt satt opp metall-lister for å dekke over sår i plater på veggen ved inngangspartiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi/fyring, drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 924 284**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furulund III AS.

Lån

Furulund III AS har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av linje Lån, 3 % økning av linje Felleskostnader og 3 % økning av linje Garasje fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AS Furulund III

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet AS Furulund III for som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 5. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3T34C-SNE6L-OULMZ-WH6CL-HOGYS-W7718



AS FURULUND III
ORG.NR. 923 682 783, KUNDENR. 1275

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 360 424	2 898 859	3 342 000	3 647 000
Andre inntekter	3	148 718	60 144	60 000	600 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 509 142	2 959 003	3 402 000	4 247 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 432	-17 625	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-151 250	-125 545	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 889	-6 706	-7 000	-8 000
Andre honorarer		-2 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-81 324	-107 005	-114 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-4 870	-23 423	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 188 420	-743 212	-1 674 500	-830 000
Forsikringer		-214 136	-192 797	-206 000	-236 000
Kommunale avgifter	9	-393 607	-307 737	-354 000	-438 000
Energi/fyring	10	-603 807	-718 822	-900 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-17 136	0	0
Andre driftskostnader	11	-419 146	-463 334	-411 200	-438 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 086 880	-2 723 342	-3 842 700	-2 940 000
DRIFTSRESULTAT		422 262	235 661	-440 700	1 307 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	42 791	29 010	0	22 000
Finanskostnader	13	-645 607	-381 003	-584 000	-837 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-602 816	-351 993	-584 000	-815 000
ÅRSRESULTAT		-180 554	-116 332	-1 024 700	492 000
Overføringer:					
Udekket tap		-180 554	-116 332		



Furulund III AS

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 471 840	1 471 840
Andre varige driftsmidler	15	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		1 471 842	1 471 842
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 374	0
Kundefordringer		-1 284	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	214 136
Driftskonto OBOS-banken		458 728	209 630
Sparekonto OBOS-banken		718 903	918 202
SUM OMLØPSMIDLER		1 200 721	1 341 968
SUM EIENDELER		2 672 563	2 813 810
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	587 400	587 400
Udekket tap	17	-10 933 489	-10 752 935
SUM EGENKAPITAL		-10 346 089	-10 165 535
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 216 835	11 943 573
Annen langsiktig gjeld	19	516 900	516 900
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg		8 480	8 480
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 742 215	12 468 953
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 740	52 991
Leverandørgjeld		175 870	454 487
Påløpte renter		65 827	2 913
SUM KORTSIKTIG GJELD		276 437	510 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 672 563	2 813 810
Pantstillelse	20	19 419 050	19 419 050
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2024

Styret i AS Furulund III

Anna Marie Moesmand/s/ Siri Sætre Follerås/s/ Jarle Hagen/s/ Ole Våge/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 131 848
Lån	1 107 352
Garasjeleie	100 000
Eiendomsskatt	21 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 360 424

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Inntekt fra antenneplass	58 718
Tilskudd fra Oslo Kommune	90 000
SUM ANDRE INNETEKTER	148 718

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 432
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 432

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 151 250.

Av dette er kr 1 250 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 559, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 889.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 870
SUM KONSULENTHONORAR	-4 870

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

GK Norge AS	-582 378
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-582 378
Drift/vedlikehold bygninger	-81 274
Drift/vedlikehold VVS	-77 128
Drift/vedlikehold elektro	-29 138
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 866
Drift/vedlikehold heisanlegg	-328 770
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 772
Oppgradering av infrastruktur ift. elbil lading	-27 812
Kostnader dugnader	-2 282
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 188 420

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



Furulund III AS

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 368
Vann- og avløpsavgift	-286 309
Renovasjonsavgift	-84 930
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-393 607

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-106 837
Fjernvarme	-496 969
SUM ENERGI / FYRING	-603 807

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 843
Driftsmateriell	-2 237
Lyspærer og sikringer	-2 699
Vaktmestertjenester	-246 015
Renhold ved firmaer	-115 540
Andre fremmede tjenester	-21 296
Trykksaker	-270
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 559
Andre kontorkostnader	-2 269
Telefon, annet	-1 150
Porto	-200
Gaver	-300
Bank- og kortgebyr	-3 237
Velferdskostnader	-3 951
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-419 146

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 863
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 701
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	382
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 845
SUM FINANSINNTEKTER	42 791

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-645 607
SUM FINANSKOSTNADER	-645 607



Furulund III AS

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	2 925 109
Avskrevet tidligere år	-1 453 269
Kostpris/Bokf.verdi teknisk anlegg	600 000
Avskrevet tidligere år	-600 000
SUM BYGNINGER	1 471 840

Gnr.125/bnr.118

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Kostpris	34 908	
Avskrevet tidligere	-34 907	
		1
Antenneanlegg		
Kostpris	9 219	
Avskrevet tidligere	-9 218	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

NOTE: 16

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 587 400,- og er fordelt på 89 aksjer á kr 6 600,- i en aksjeklasse. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Furulund III AS

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	17 230	
		-682 770

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-5 017 935	
Nedbetalt tidligere	1 741 027	
Nedbetalt i år	145 677	
		-3 131 231

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-10 944 260	
Nedbetalt tidligere	2 277 595	
Nedbetalt i år	263 831	
		-8 402 834

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 216 835**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Finansieringslån	-197 900
Andre innskudd	-319 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-516 900**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	12 216 835
TOTALT	12 216 835

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 471 840
TOTALT	1 471 840



Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82029395. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Furulund III AS

VEDLEGG A



Furulund III AS

SAK TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING AS FURULUND III – våren 2024

VEDTEKTSENDRINGER

Som diskutert tidligere, har AS Furulund III lite «eiervennlige» vedtekter. Følgende forslag til vedtektsendringer vil rette opp noen av ulempene og risikoene som aksjeeierne i dag bærer.

Endring av 2-1 Aksjer og aksjeeiere

Forslag til vedtak

Det innføres en ny bestemmelse 2-1 (2), til erstatning for den nåværende:

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan gjennom kjøp eller annet erverv av aksjer skaffe seg bruksrett (borett) til flere enn to boliger.

Begrunnelse

Aksjonærer har signalisert at det kunne være en fordel å eie to boenheter (leiligheter) i Hekkveien 7. Dette vil også kunne være utslagsgivende for om familier ønsker å bli boende i blokka. Furulund III bør så langt det er rimelig, legge til rette for å tilfredsstille aksjeeierens behov. For øvrige beboere skulle det ikke være noen ulempe om en aksjeeier disponerer to boenheter i selskapet.

Fram til tidlig på 2000-tallet hadde Furulund III generelt mer eiervennlige vedtekter; eierskapet var da heller ikke begrenset. Etter at vår tidligere forretningsfører ble kjøpt opp av OBOS Eiendomsforvaltning, fikk OBOS overtalt styret og generalforsamlingen til å skifte ut vedtektene til fordel for et vedtektsett tilpasset «standardvedtektene» som OBOS ønsket å selge inn til sine kunder. Gjennom denne utskiftningen av vedtektene kom det plutselig inn en ny bestemmelse som begrenset eierskapet til én bolig.

Retten til å eie flere boenheter var åpenbart etablert i Furulund III og generelt i boligaksjeselskapsmodellen. I den grad bortfallet av denne retten etter 2000 kan sidestilles med et (ikke lovhemlet) individuelt rettighetstap for aksjeeierne, skulle aksjeeierne individuelt ha samtykket til å fraskrive seg retten til å eie flere boenheter. Aksjeeiere fra før vedtektsendringen kan derfor fortsatt ha håp om å kjøpe flere boenheter. For aksjeeiere



Furulund III AS

som har kjøpt seg inn i Furulund III på grunnlag av nåværende vedtektsbestemmelse, gjelder begrensningen på én bolig. Å åpne opp for eierskap til to boenheter vil således bidra til å viske ut forskjeller i rettigheter mellom «nye» og «gamle» aksjeeiere.

Aksjeloven setter ingen begrensninger på eierskap av boenheter; men eieren må bruke boenhetene selv (jf. reglene om bruksoverlating). For sameier (eierseksjoner) er det en begrensning på to boenheter. I et borettslag kan man bare eie én boenhet; dog kan man midlertidig eie to enheter, typisk når man kjøper for å skifte bolig innen samme borettslag.

Tilføyelse til 7-2 Styrets oppgaver

Forslag til vedtak

Det innføres en ny bestemmelse 7-2 (4):

Styret skal utarbeide en årsberetning for virksomheten.

Begrunnelse

Å utarbeide en årsberetning har etter 2018 ikke vært obligatorisk for såkalte «små foretak», jf. regnskapsloven § 3-1. AS Furulund III faller inn under denne kategorien foretak.

Enkelte små foretak unnlater å utarbeide årsberetning, «fordi det ikke står i loven». Lovbestemmelsen regulerer imidlertid bare selskapets forhold til myndighetene og «omverden». Aksjeeierne (generalforsamlingen) kan selvsagt bestemme – for sine interne

1

SAK TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING AS FURULUND III – våren 2024

behov – at det skal utarbeides en årsberetning. I Furulund III er årsberetningen et svært viktig dokument for generell opplysning om status for selskapet. Også for å kunne utøve effektiv eierstyring, har aksjeeierne behov for denne informasjonen. Videre er årsberetning nyttig for potensielle boligkjøpere, ved salg av en leilighet. Innføring av den nye bestemmelsen vil sikre aksjeeierne mot at en årsberetning skulle utebli.

Endring av 8-2 Tidspunkt for generalforsamling



Furulund III AS

Forslag til vedtak

Andre setning i 8-2 (2) endres til:

Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling, når revisor eller minst fire aksjeeiere skriftlig krever det for å få behandlet en bestemt angitt sak.

Begrunnelse

Den aktuelle bestemmelsen i gjeldende vedtekter er: «Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling, når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne.»

Aksjeeierne står i dag overfor en unødvendig høy terskel, for å få lagt fram en sak i ekstraordinær generalforsamling. I en eierstyrt/brukerstyrt virksomhet er det ingen grunn til at man skulle måtte mobilisere en lang rekke aksjeeiere, for å kalle inn til en forsamling og ta stilling til viktige spørsmål.

AS Furulund III består av 89 aksjer (én aksje per «liten» leilighet og to aksjer per «stor» leilighet). En aksjeandel på 10 % gjør at krav om innkalling må fremmes av eiere med til sammen minst 9 aksjer. Det betyr «i beste fall» at minimum fem aksjeeiere må fremme forslaget, hvorav minst fire med stor leilighet. Dersom bare to aksjeeiere med stor bolig står bak en innkalling, trengs i tillegg fem aksjeeiere med liten bolig, altså til sammen 7 aksjeeiere. I det mindre sannsynlige tilfellet der ingen aksjeeier med stor leilighet står bak kravet, vil man trenge hele ni aksjeeiere med liten leilighet.

Med dagens bestemmelse er terskelen for å få gjennom et krav om innkalling til ekstraordinær generalforsamling høyere for aksjeeiere med liten bolig enn for aksjeeiere med stor bolig. Det fins neppe noen fornuftig grunn til å opprettholde denne ulikheten, gitt at virksomheten er til for beboerne og skal baseres på eierstyring/brukerstyring.



Furulund III AS

VEDLEGG B



Furulund III AS

SAK TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING AS FURULUND III – våren 2024

ORIENTERING OM GJELDENE REGLER I AS FURULUND III. STADFESTELSE AV PRINSIPPER OG REGLER

Sakens formål er å orientere om noen grunnleggende regler som gjelder for AS Furulund III, samt å få stadfestet aksjeeiernes oppfatning av reglene, også på et par felt der reglene er mer uklare. En stor del av saken er viet garasjene og fakturering av garasjekostnader, fordi styret på det området i halvannet år har foretatt flere regelbrudd. De fleste problemstillingene er likevel av prinsipiell karakter og har betydning for virksomhetsstyringen og aksjeeiernes rettigheter/beskyttelse i sin alminnelighet.

Del A – Orientering om regler i et boligselskap

Hvilke bestemmelser som gjelder i et boligselskap – eksempelvis hva angår aksjeeiernes bruksrettigheter, selskapets investeringsbeslutninger, fordeling av felleskostnader, anvendelse av fellesareal, husorden og krav på saksopplysning/innsyn – utledes av en rekke rettsbestemmende kilder. Bestemmelser fastsatt «eksternt» er først og fremst lovreglene, men også enkelte forskrifter og kommunale vedtak, samt såkalt rettspraksis (regler som følger av domstolenes avgjørelser). I noen tilfeller vil en også måtte forholde seg til «bransjepraksis», som kanskje best kan forklares som regler som man sedvanlig anvender i bransjen, normalt i tilfeller der et selskap ikke selv har fastsatt en annen regel. De fleste bestemmelser er imidlertid fastsatt **internt** i det enkelte selskap. Skjematisk og nokså forenklet kan en skille mellom seks hovedkilder for bestemmelser skapt av selskapet selv:

Stiftelsesdokumenter og vedtekter. Disse spiller rollen som selskapets interne «grunnlov», og regelendringer her krever da også kvalifisert flertall og i noen tilfeller samtykke fra alle aksjeeiere (eventuelt alle berørte aksjeeiere).

Reglementer, retningslinjer, mandater og fullmakter for bestemte «saksområder». Disse angår som regel selskapets organer (styre, eierråd/beboerråd, kontrollkomite, rekrutteringskomite, hagekomite osv.), beboere og brukere av selskapets tjenester, selskapets ansatte (f.eks. vaktmester), eller forholdet til selskapets leverandører (forretningsfører, renholdsfirma mv.). Mest utbredt og desidert mest kjent er husordensregler. Eksempler på andre former for reglementer, retningslinjer, mandater osv. er bestemmelser om økonomistyring, vaskerireglement, parkeringsreglement, arbeidsreglement for vaktmester, mandat for kontrollkomite og etiske retningslinjer for tillitsvalgte (og ansatte).



Furulund III AS

Vedtak av generalforsamlingen, typisk i prinsipielle spørsmål, men også i konkrete saksanlegg. Disse vedtakene legger føringer for hva som senere vil gjelde innenfor det aktuelle saksområdet og eventuelt innenfor «sammenliknbare» saksområder.

Vedtak av styret og eventuelt av andre selskapsorganer (eierråd, kontrollkomite mv.), når disse handler innenfor sine fullmakter, mandater osv.

Etablert praksis. I boligselskap som i annen privat og offentlig virksomhet fins en rekke uskrevne regler, som følger av praksis, muntlig enighet osv., som man har fulgt over lang tid, og som man har grunnlag for å forvente at fortsatt skal gjelde. Om etablert praksis skal endres, må det normalt være gjennom formelle vedtak. Å endre etablert praksis gjennom «kupp» (man tillater seg å lage nye regler, typisk fordi man er i posisjon og det tjener en selv), er ikke en gyldig måte å foreta regelendringer på.

Avtaler/kontrakter. En rekke bestemmelser gjelder i medhold av kontrakter og diverse avtaler, inkludert muntlige avtaler. De fleste avtaler gjelder mellom selskapet og eiere/beboere, eller mellom selskapet og eksterne leverandører, men også mellom

1

SAK TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING AS FURULUND III – våren 2024

eiere og leietakere (ved bruksoverlating). I forhold til leverandører har vi forretningsførerkontrakten, kontrakt med forsikringsselskap, kontrakter med vaktmester, renholder, heisservice osv. I forhold til eiere/beboere kan det være kontrakter for parkering av biler eller sykler, og kontrakter for eiere med bolig på bakkeplan som får eksklusiv bruksrett til en terrasse på selskapets fellesareal.

Del B – Generelt om problemet med etterlevelse av Selskapets regler

I AS Furulund III (i det følgende ofte betegnet Selskapet) har det tidvis vært et problem at styret ikke kjenner til hvilke regler som gjelder i Selskapet. Enda mer problematisk er det, som vi har sett i senere tid gjennom garasjesakene, når styremedlemmene notorisk ikke tar inn over seg gjeldende regler, selv etter at de er blitt informert om at de gjør feil. Nåværende styre har lagt seg på en linje, der de konstruerer sine egne regler, uten at disse har noen forankring blant eierne (i generalforsamlingen). Jeg har flere ganger bedt styret om å oppgi hvilken hjemmel eller hvilket rettslig grunnlag de har for å fatte visse vedtak og lage visse regler. Dette har styremedlemmene aldri gitt et konkret svar på. De overser glatt de aller fleste ovenfornevnte kildene for Selskapets bestemmelser og viser kun til at de ikke kan se at lover eller vedtekter hindrer dem i å ta beslutningene eller å lage reglene, samt at OBOS Eiendomsforvaltning er enig med dem. Når jeg ber om at styret dokumenterer synspunktene til OBOS, for å få innsikt i hva OBOS bygger sine vurderinger på, er svaret at den dokumentasjonen er til eksklusiv («intern») bruk for styret.



Furulund III AS

Aksjeeierne må nå gripe fatt i problemene, som skaper vilkårlighet og uforutsigbarhet, og store ulemper for mange aksjeeiere.

Del C – Garasjesakene

På dette området har styret i halvannet år begått maktmisbruk, ved systematisk å unngå å følge reglene. Et opplagt regelbrudd gjelder fastsettelse av fellesutgifter («garasjeleie») for dem som har bruksrett til garasjene. I AS Furulund III er det generalforsamlingen og ikke styret som skal fastsette utgiftene til garasjer. Vi har hele tre bestemmelser som sier dette:

Vedtak i Selskapets ekstraordinære generalforsamling i desember 1986, der generalforsamlingen måtte gripe inn for å oppheve vedtak der styremedlemmene hadde tatt seg til rett. Med begrunnelsen at «alle generelle husleier og garasjeleier skal vedtas på generalforsamlingen», ble det i sak 5 protokollført følgende vedtak: «Styrets vedtak om forhøyelser av husleier og garasjeleier oppheves.» Det bemerkes også at sak 6 på samme generalforsamling var viet en «orientering om sedvane og praksis vedrørende husleie- og garasjeleiejusteringer i selskapet.»

Etablert praksis, dvs. at det gjennom flere årtier – også etter 1986 – har vært praksis i Selskapet at generalforsamlingen tar beslutningen om «garasjeleie» (men ikke «husleie»; tidlig på 2000-tallet ble aksjeeierne lurt av forretningsfører til å tro at det bare var styret som skulle fastsette «husleie»; dette er siden etablert som ny praksis.)

Generalforsamlingens siste vedtak om garasjeutgifter var ved ordinær generalforsamling våren 2022. Etter protester og påpekning av feil fra en del aksjeeiere måtte styret trekke tilbake iverksettelsen av generalforsamlingens vedtak. Siden saken var vedtatt av generalforsamlingen, skulle saken ha vært sendt tilbake dit. Det ble ikke gjort, i stedet tok styret seg til rette og fattet selv nye vedtak. I en virksomhet er det alltid slik at når et overordnet organ har tatt en beslutning, kan ikke et underordnet organ bare annullere beslutningen, overta saken og deretter treffe de beslutninger som det underordnede organet selv måtte ønske.

Et annet og like opplagt regelbrudd er måten som styremedlemmene har fastsatt

2

SAK TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING AS FURULUND III – våren 2024

garasjefellesutgiftene på fra januar 2023. Her har styret gått bort ifra prinsippet – som AS Furulund III og alle boligselskap (med svært få unntak) er tuftet på – nemlig at fellesutgiftene uansett tjeneste «bare» skal dekke kostnadene og ikke skaffe selskapet



Furulund III AS

profitt eller endre kostnadsfordelingen slik at noen aksjeeiere subsidierer andre aksjeeiere. Opp gjennom årene har fastsettelse av fellesutgifter for garasjene dog vært nokså vilkårlig, da ingen har tatt seg bryet med å beregne kostnadene ved garasjedriften. Tidligere nøyde vi oss med å sette en «garasjeleie» som var «romslig», dvs. tilstrekkelig høy til at vi kunne være sikre på at garasjedriften ikke ble subsidiert av «husleie» fra boligdriften.

Fram til desember 2022 var fellesutgifter for garasjene 800 kr per måned. Gjennom hele 2023 ble garasjebrukerne fakturert for 1.000 kr per måned, og fra januar 2024 faktureres 1.033 kr per måned. I tillegg til at disse beløpene har vært fastsatt bare av styret og ikke er gyldig vedtatt av generalforsamlingen, preges økningene av to merkverdigheter. For det første er økningen i «garasjeleie» en god del høyere enn økningen i «husleie», til tross for at det ikke koster stort å drifte garasjene, i motsetning til leilighetene (garasjene er små «tomme skall» uten oppvarming, vanntilførsel, heis, renholdstjenester osv.). For det andre har styremedlemmene diktet opp en ordning med «indeksregulering» av «garasjeleie». Her må en stille seg spørsmålet om hvorfor akkurat garasjeutgiftene indeksreguleres, mens tilsvarende ikke gjøres for Selskapets øvrige fellesutgifter. Dessuten har styret på forespørsel ikke maktet å dokumentere indeksen som er brukt.

Høsten 2023 kunne jeg endelig gjøre et anslag på hva garasjene faktisk koster Selskapet. Slike kalkyler har som sagt neppe vært gjort tidligere. Grovanslag på grunnlag av årsregnskapene for 2016-2022 og noen tilleggsopplysninger viste at driftskostnader per garasje per måned for de aktuelle årene i gjennomsnitt lå på 453 kroner, varierende fra 313 kroner (i 2017) til 784 kroner (i 2019). Styret har ikke hatt noen innvendinger mot disse anslagene, som jeg dokumenterte ned til minste detalj. I hele perioden 2016-2022 betalte garasjebrukerne 800 kroner per måned. Dette betyr for det første at fakturerte fellesutgifter for garasjene var satt altfor høyt i denne perioden, og for det andre at det ikke er grunnlag for ytterligere økninger ut over de 800 kronene. Økningen fra desember 2022 til januar 2024 var likevel på hele 29,1 % (233 kr). Det er åpenbart at styret nå søker å drifte garasjene på kommersiell måte, hvilket våre vedtekter ikke åpner for. Og det er nesten ingen boligselskap som driver på tilsvarende måte. I oktober 2023 undersøkte jeg status for 25 boligselskap i Oslo, de fleste i nærheten av vår del av byen. De 25 boligselskapene hadde til sammen 32 betalingsordninger for bilparkering; det er bl.a. ganske vanlig å ha to ulike betalingsordninger (to ulike «priser») for parkering i garasje og parkering på utendørs biloppstillingsplass. Av de 32 ordningene var prisen under 250 kroner per måned for 8 av dem, prisen var mellom kr 250 og kr 850 for 21 av dem, og over 850 kroner for 3 av dem. I sistnevnte kategori var det i to av de tre tilfellene kommersielle selskap som eide parkeringsanlegget eller forvaltet parkeringsordningen på vegne av boligselskapet.

I «garasjesakene» kan det også påpekes andre forhold, der styret har gjort et svakt arbeid eller uregelmessig har konstruert regler. Jeg nevner nå bare kort noen momenter. Når jeg etterlyser informasjon, tar det som regel mange uker å få svar, dersom svar gis. Når jeg framsetter konstruktive løsninger, blir disse avvist. Styret lagde et utkast til garasjekontrakt høsten 2023, men der var det mange uklarheter og urimeligheter, så kontrakten ble avvist av de fleste garasjebrukerne. Kontraktutkastet hadde for øvrig bestemmelser som generalforsamlingen måtte ha tatt stilling til. Styreleder opplyste nå i januar, at styret skal innføre strengere regler for tildeling og bruk av garasjene, bl.a. at man må dokumentere med bostedsattest at man har sin primærbolig i Hekkveien 7. Videre gjør styret bruk av anonym observasjon, for å kartlegge i hvilken grad garasjene er i bruk.



SAK TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING AS FURULUND III – våren 2024

Del D – Stadfestelse av regler som gjelder i Selskapet

AS Furulund III har som eneste berettigelse å tilfredsstille eiernes/beboernes behov for et godt boligliv, samt å forsyne eierne med borelaterte tjenester innenfor en hensynsfull, forutsigbar og ikke-kommersiell ramme. Eierne har behov for å bli beskyttet mot vilkårlig behandling, uregelmessigheter i anvendelse og i «laging» av regler, og mot svikt og svik i informasjonstilgang. Aksjeeierne trenger dessuten klarhet i hvilke prinsipper og «kjøreregler» som faktisk gjelder. Det er behov for at generalforsamlingen stadfester det som jeg tror at (nesten) alle vi som har bodd i Hekkeveien 7 i en årrekke mener er etablerte prinsipper/regler i vårt boligselskap, jf. punktene 1, 2 og 3 under. I påvente av at AS Furulund III får utarbeidet vedtekter og andre regelsest som bedre vil kunne ivareta aksjeeiernes interesser og Selskapets virksomhetsstyring, trenger aksjeeierne også å presisere noen regler på områder der det per i dag råder en viss uklarhet, jf. punktene 4 og 5 under.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stadfester at reglene oppgitt under punktene 1, 2 og 3 anses å være i samsvar med etablerte prinsipper/regler i AS Furulund III.

1. Endring av bruksretter

Regler om individuelle og kollektive bruksretter til selskapets fellesareal, installasjoner og forsyninger, herunder endringer av etablerte bruksretter, skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret).

2. Fordeling av selskapets felleskostnader

Regler om fordeling av felleskostnader i AS Furulund III skal fastsettes av generalforsamlingen (og ikke av styret).



Furulund III AS

3. Ikke-kommersiell drift av selskapets tjenester, forsyninger mv.

Parkering av biler i garasjene har ikke et kommersielt formål.

Parkering av biler på utendørs oppstillingsplasser har ikke et kommersielt formål.

Parkering av sykler i parkeringsanlegg for sykler har ikke et kommersielt formål.

Fellesvaskeriet har ikke et kommersielt formål.

Selskapets tjenester og forsyninger har i sin alminnelighet ikke et kommersielt formål.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at reglene under punktene 4 og 5 gjøres gjeldende i AS Furulund III.

4. Styrets opplysningsplikt om det rettslige grunnlaget for et vedtak

Når styret hevder å ha et rettslig grunnlag for å fatte et vedtak, skal styret ved forespørsel fra aksjeeiere dokumentere den bestemmelsen som tillater eller ligger til grunn for vedtaket.

5. Styrets opplysningsplikt om beslutningsgrunnlaget for et vedtak

Når styret har truffet en beslutning som får konsekvenser for selskapet, for en aksjeeier eller en gruppe av aksjeeiere, skal berørte aksjeeiere kunne kreve innsyn i vedtaket og i dokumentene som utgjør beslutningsgrunnlaget i den aktuelle saken.



Furulund III AS

VEDLEGG C



Furulund III AS

Til: Styret i Furulund III AS
Fra: OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Minda Grodås Christiansen, Fagansvarlig
Dato: 12. mars 2024

NOTAT 1275 FURULUND III AS

Kort om bakgrunn

Det vises til epostkorrespondanse og telefonsamtale med styreleder i forbindelse med et forslag fra en beboer om å endre vedtektenes pkt. 2.1(2), annet punktum, fra dagens bestemmelse Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig til Ingen kan gjennom kjøp eller annet erverv av aksjer skaffe seg bruksrett (boret) til flere enn to boliger. Vi, som forretningsfører, har blitt bedt om å utrede muligheten for å eie aksjer som gir bruksrett til to leiligheter i boligaksjeselskapet.

Forslaget innebærer å tillate erverv av aksjer som gir bruksrett til mer enn en bolig. Begrunnelsen til forslaget baserer seg på at det kan være en fordel for noen aksjonærer å eie to boenheter, blant annet når det gjelder sammenslåing av leiligheter. Dette notatet forutsetter at gjeldende vedtektsbestemmelse er gyldig vedtatt.

Gjeldende lovgivning

En aksjeleilighet i et boligaksjeselskap har mange likhetstrekk med en andelsleilighet i et borettslag. Begge eieformene kommer blant annet med begrensninger knyttet til utleie. Et boligaksjeselskap er et selskap som både med formål og organisering har betydelige likhetstrekk med et borettslag. Det vil si at formålet er å skaffe aksjeeierne bolig, og aksjene er knyttet til den enkelte bolig omtrent på samme måte som andelene i et borettslag. Deler av borettslagslovens regler gjelder for boligaksjeselskap, det er brl. §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5. Utover dette gjelder aksjeloven så langt den passer. Det finnes ingen ensartet lovgivning for boligaksjeselskap på lik linje som for borettslag og boligsameier, og boligaksjeselskapenes vedtekter fastsetter derfor flere forhold som ikke er omtalt i lovgivningen. Det er ikke lenger mulig å etablere nye boligaksjeselskap og kun de som var lovlig stiftet før borettslagsloven trådte i kraft kan fortsette driften.

Ang. mulighet til eie aksjer som gir bruksrett til mer enn en bolig

Aksjeloven eller de aktuelle bestemmelsene i borettslagsloven begrenser ikke muligheten til å eie aksjer knyttet til mer enn en leilighet, men i henhold til selskapets gjeldende vedtekter er det ikke adgang til å eie flere aksjer enn de som knytter seg til en bestemt bolig. Dette kan i utgangspunktet endres av generalforsamlingen med to tredjedels flertall, jf. aksjeloven § 5-18. Likevel vil blant annet bestemmelsene om overføring av bruk i borettslagslovens kapittel 5 begrense råderetten i forhold til utleie. Det vil derfor bli utfordrende å oppfylle borettslagslovens vilkår om botid.

Konklusjon: På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi, som forretningsfører, ikke å endre vedtektenes pkt. 2-1(2).



Furulund III AS

Ang. mulighet til å erverve aksjer som gir bruksrett til mer enn en bolig for sammenslåing

En aksjeeier har anledning til å eie aksjer knyttet til to boliger midlertidig ved byte av bolig internt i selskapet. Dette følger av alminnelig praksis, men forutsetter at den ene leiligheten med tilhørende aksjer blir solgt innen rimelig tid. Styret skal godkjenne erververen av en bolig for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet, jf. selskapets vedtekter. Erverv av aksjer knyttet til to boliger for sammenslåing er i utgangspunktet i strid med gjeldende vedtekter, selv om aksjene på sikt kun skal knytte seg til en bolig. Dersom styret mottar søknader om slike erverv, vil en godkjenning være delvis i strid med vedtektsbestemmelsen. Styret kan vedta å fravike deler av bestemmelsen, men bør være klar over at det da vil skapes presedens slik at alle fremtidige søknader om erverv for sammenslåing må godkjennes. Sammenslåing av tilstøtende boenheter krever også godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i kommunen, så styret må eventuelt godkjenne en søknad om sammenslåing med forbehold om at dette er i orden eller at det blir ordnet ved en etterfølgende godkjenning fra Plan- og bygningsetatens saksbehandling. Dersom det er ønskelig å på sikt tillate erverv av flere aksjer for sammenslåing av to tilstøtende boenheter, anbefaler vi at det vedtektsfestes, dvs. at vedtektene endres med to tredjedels flertall på generalforsamlingen. Det er viktig at en slik bestemmelse blir kvalitetssikret og inneholder tydelig informasjon om prosessen, slik at det ikke er noe uklart for nåværende eller fremtidige aksjonærer. Forretningsfører kan bistå med forslag til formulering på forespørsel fra styret.

Konklusjon: Når det gjelder et eventuelt ønske om vedtektsendring vedrørende mulighet til å erverve flere aksjer for sammenslåing av tilstøtende boenhet med eksisterende bolig, anbefaler vi at dette på sikt kan vedtas av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Forretningsfører kan bistå med forslag til formulering.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 1275 Selskapsnavn: AS Furulund III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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