



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 885 534  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FURUÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 182 018	2 905 611
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 182 018</b>	<b>2 905 611</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 101	161 255
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 790	1 064
Annen driftskostnad		2 745 212	2 176 694
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 870 102</b>	<b>2 339 013</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>311 915</b>	<b>566 598</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		436	52 993
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>436</b>	<b>52 993</b>
Annen finanskostnad		84 751	111 798
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 751</b>	<b>111 798</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 315</b>	<b>-58 805</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>227 600</b>	<b>507 793</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>227 600</b>	<b>507 793</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>227 600</b>	<b>507 793</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>227 600</b>	<b>507 793</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 600	507 793
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>227 600</b>	<b>507 793</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		74 749	85 539
Sum varige driftsmidler		74 749	85 539
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		74 749	85 539
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68 631	38 329
Sum fordringer		68 631	38 329
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 578	744 796
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 578	744 796
Sum omløpsmidler		521 210	783 124
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>595 958</b>	<b>868 663</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 652 624	1 880 224
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 652 624</b>	<b>-1 880 224</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 652 624</b>	<b>-1 880 224</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 139 456	2 649 660
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 139 456</b>	<b>2 649 660</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 139 456</b>	<b>2 649 660</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		434	499
Leverandørgjeld		57 746	40 039
Skyldige offentlige avgifter			8 690
Annen kortsiktig gjeld		50 946	49 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 126</b>	<b>99 227</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 248 582</b>	<b>2 748 887</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>595 958</b>	<b>868 663</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244031

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 885 534  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FURUÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 980 885 534  
FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 182 018	2 905 611
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 182 018</b>	<b>2 905 611</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 101	161 255
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 790	1 064
Annen driftskostnad		2 745 212	2 176 694
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 870 102</b>	<b>2 339 013</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>311 915</b>	<b>566 598</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		436	52 993
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>436</b>	<b>52 993</b>
Annen finanskostnad		84 751	111 798
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 751</b>	<b>111 798</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 315</b>	<b>-58 805</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>227 600</b>	<b>507 793</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>227 600</b>	<b>507 793</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>227 600</b>	<b>507 793</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>227 600</b>	<b>507 793</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 600	507 793
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>227 600</b>	<b>507 793</b>





Udekket tap	1 652 624	1 880 224
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 652 624</b>	<b>-1 880 224</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 652 624</b>	<b>-1 880 224</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 139 456	2 649 660
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 139 456</b>	<b>2 649 660</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 139 456</b>	<b>2 649 660</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	434	499
Leverandørgjeld	57 746	40 039
Skyldige offentlige avgifter		8 690
Annen kortsiktig gjeld	50 946	49 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>109 126</b>	<b>99 227</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 248 582</b>	<b>2 748 887</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>595 958</b>	<b>868 663</b>



Organisasjonsnr: 980 885 534  
FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

8186 Furuåsen Boligsameie





## Til seksjonseierne i Furuåsen Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 5. april 2022 kl. 18:00 på Mortensrud skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Furuåsen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte, uttale seg og stemme ved fullmektig.

**Registreringsblanketten, og evt. fullmakt, leveres i utfylt stand ved ankomst.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Furuåsen Boligsameie  
avholdes tirsdag 5. april 2022 kl. 18:00 på Mortensrud skole.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektene 5.3 - Bygningsmessige arbeider (vedr. valg av farger på markiser)
- B) Felles brannvarsling (Forslag om en 3. detektor på loft tilknyttet SFTY-anlegget)
- C) Låsbar bom (Forslag om å ikke ha bom ved innkjøringen til boligområdet)
- D) Utredning/forslag fra styret vedr. elektrisk bom vs eksist. låsbare, manuelle bom

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg med innstilling fra styret

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 21.03.2022

Styret i Furuåsen Boligsameie

Alf Terje Evang   Tore Skau   Waqar Ahmad Baig   Nimet Kilinc   Mesut Kilinc

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) og [www.furuasen.no](http://www.furuasen.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Alf Terje Evang	2020 - 2022
Nestleder	Tore Skau	2021 - 2023
Styremedlem	Waqar Ahmad Baig	2021 - 2023
Styremedlem	Nimet Kilinc	2020 - 2022
Styremedlem	Mesut Kilinc	2020 - 2022
Varamedlem	Knut Anders Asper	2021 - 2022
Varamedlem	Cecilie Runge	2021 - 2022

#### Valgkomiteen

Arild Tønsberg	2021 - 2022
----------------	-------------

#### Velferdskomiteé

Irene Laurendz	2021 - 2022
Gurdip Singh Plaha	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Det er 1 kvinnelig vararepresentant, og praksis er at de har møterett til styremøtene.

### Generelle opplysninger om Furuåsen Boligsameie

Sameiet består av 65 seksjoner.

Furuåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980885534, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Mortensrudveien 20 - 142

Gårds- og bruksnummer:  
180 533

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Furuåsen Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg på [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 56252681. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Detaljer finnes i forsikringsavtalen, som ligger på [www.furuasen.no](http://www.furuasen.no).

Når sameiets forsikring brukes, blir seksjonseier belastet egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar for vedlikehold og forebygging av skader i og på seksjonen (ref. vedtektene). En skade skal umiddelbart meldes til Fremtind, med info til styret. Den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr og varslingssystemer**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere slukkeutstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Styret har en avtale med SFTY AS om 24/7 overvåking og varsling. I tillegg til varsling til en seksjon eskaleres varslingen til alle seksjoner i rekka, og videre når situasjonen tilsier det. Det er nå installert en detektor i hver boligetasje (2 stk.), og seksjonseier gis mulighet til å bestille en tredje på loft. Men siden ingen leverandører kan gi garanti for at vanlige batterier fungerer ved kuldegrader, krever SFTY AS at detektor på loft må ha en kablet 220V strømforsyning med tilhørende likeretterenhet.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Informasjon og annen kommunikasjon i sameiet.**

Styret plikter å gi seksjonseiere all relevant informasjon. Men alle seksjonseierne plikter også å holde seg oppdatert på vedtekter og annen informasjon via de kanalene som er vedtatt benyttet i sameiet: Hjemmesiden [www.furuasen.no](http://www.furuasen.no) og E-post, samt SMS når det skal gis korte, operative meldinger. Styret skal kontaktes ved å bruke kontaktskjema på [www.furuasen.no](http://www.furuasen.no) eller på e-post til [styret@furuasen.no](mailto:styret@furuasen.no). Styreprotokollene er styrets arbeidsdokument. De gjøres ikke generelt tilgjengelige, og de kan ikke kreves utlevert. Men de er gjenstand for revisjon ifm årsrapporten i sammenheng med styrets arbeid.



## Styrets arbeid

Styret har hatt 11 møter og behandlet 30 saker i perioden fra det digitale årsmøtet 2021 til årsmøtet det først fysiske årsmøtet på tre år som holdes 5. april 2022. Større og viktige saker og prosjekter som er gjennomført i perioden er:

### **Bygging av ny trapp ned til garasje og parkeringsplass mellom MV 116 og MV 118.**

Selve metalltrappa ble levert seint i 2020. Men arbeidene med grunn og fundamentering kunne ikke starte før frosten var borte våren 2021. Det var liten respons på forespørsel om tilbud på en såpass liten jobb, hvor alt arbeid måtte gjøres med håndmakt og med alle masser og materialer måtte kjøres inn og ut med trillebår. Det var ikke plass nok til å komme fram med maskin. Aage Frøyse (arbeidet med bommene våre) var villig til å gjøre dette for en fast pris, basert på de tegningene og den oversikt over terreng som var tilgjengelige. Den bratte skråningen viste seg å inneholde mye stor sprengstein, og plassering av trapp måtte justeres flere ganger pga. tilpasning mellom tegninger og terreng. Og det måtte støpes og mures flere forstøtningsmurer. Dette fordyret prosjektet, og det førte til en mye lengre arbeidsperiode enn planlagt. Kritikken over det siste ble imidlertid erstattet med mye ros over en trapp som ble utrolig god å gå i, og med en praktisk og funksjonell løsning i området rundt.

### **Asfaltering og fartsdempere**

Asfalten inne på området ble først lagt for ca 26 år siden, og den var nedkjørt, krakelert og ødelagt på mange steder. Etter en tilbudsrunde, ble Alt i Asphalt valgt til å utføre jobben. De la også 15 nye fartsdempere. Mange positive tilbakemeldinger på at også asfalteringen, sammen med oppgraderinger av omgivelsene de siste årene, «hever» helhetsinntrykket av sameiet.

### **Ladestasjonene – Nødvendige endringer i teknisk struktur, administrasjon og drift**

Den tekniske utviklingen har, ved bruk av en «smart» infrastruktur, gitt oss muligheten til å utnytte en begrenset energiressurs optimalt, samt og kunne få inn profesjonelle til å levere, administrere og drifte. Vi har valgt firma Elaway AS til å gjøre dette for oss. Dette krever at alle som skal lade må være koplet opp mot Zaptec infrastrukturen som vi har investert i. Avtalen med eiere av de 6 ladestasjonene ute på parkeringsplassen er derfor sagt opp.

### **Brannvern**

SFTY AS har nå overvåking og ansvar for varsling av alle seksjonene i alle rekkene. Dette for at naboer skal bli varslet om det skulle oppstå noe i en annen seksjon – også når det ikke er folk i denne. Det er nå en sensor i begge boligetasjene, totalt to sensorer i seksjonen. Hver enkelt står fritt til å få installert en tredje sensor på kaldloftet. Røykdetektorer ut over dette i andre rom er hver enkelt ansvar iflg. lover og regler. Styret har derfor sagt opp Norsk Brannverns avtale om årlig inspeksjon og batteriskift. Styret jobber med å finne en leverandør av brannslukkere til seksjonene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 182 018 mot kr 3 009 000 budsjettert. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke-budsjetterte inntekter for ladepunkt for elbil. Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 870 102 mot kr 2 386 920 budsjettert. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak asfalteringsarbeider i sameiet, inkl. nye fartsdempere.

### Resultat

Årets resultat på kr 227 600 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 412 084.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 514 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furuåsen Boligsameie.

### Lån

Furuåsen Boligsameie har lån i OBOS-banken.

OBOS-banken: 3,95 % flytende rente, innfris 30.03.26.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av de ordinære felleskostnadene, samt 4 % økning av felleskostnader 'TV og bredbånd', fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Furuåsen Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Furuåsen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## 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 utilsiktede 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 274PF-58AEI-7VF22-4IGZ3-KIF-40-588BM



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-21 14:30:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 274PF-58AEI-7VF22-4IGZ3-KIF-40-588BM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## FURUÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 980 885 534, KUNDENR. 8186

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 015 818	2 867 928	2 949 000	3 080 000
Ladepunkt		157 100	30 253	0	100 000
Andre inntekter	3	9 100	7 430	60 000	7 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 182 018</b>	<b>2 905 611</b>	<b>3 009 000</b>	<b>3 187 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 101	-61 255	-47 200	-41 400
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-10 790	-1 064	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 836	-9 503	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 525	-101 780	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-4 863	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-834 145	-324 371	-307 000	-514 000
Forsikringer		-363 240	-417 837	-366 555	-378 000
Kommunale avgifter	9	-842 914	-832 635	-838 965	-862 000
Energi/fyring		-138 437	-61 724	-66 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-348 241	-317 238	-326 700	-364 000
Andre driftskostnader	10	-101 011	-111 607	-215 500	-210 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 870 102</b>	<b>-2 339 013</b>	<b>-2 386 920</b>	<b>-2 722 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>311 915</b>	<b>566 598</b>	<b>622 080</b>	<b>464 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	436	52 993	52 000	52 000
Finanskostnader	12	-84 751	-111 798	-84 000	-71 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-84 315</b>	<b>-58 805</b>	<b>-32 000</b>	<b>-19 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>227 600</b>	<b>507 793</b>	<b>590 080</b>	<b>445 100</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		227 600	507 793		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	74 749	85 539
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>74 749</b>	<b>85 539</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		151	8 225
Forskuddsbetalte kostnader		44 182	27 784
Andre kortsiktige fordringer	14	24 298	2 320
Driftskonto OBOS-banken		451 043	737 233
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 031
Sparekonto OBOS-banken		1 535	1 532
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>521 210</b>	<b>783 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>595 958</b>	<b>868 663</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-1 652 624	-1 880 224
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 652 624</b>	<b>-1 880 224</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 139 456	2 649 660
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 139 456</b>	<b>2 649 660</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 981	31 707
Leverandørgjeld		57 746	40 039
Skyldige offentlige avgifter		0	8 690
Påløpte renter		434	499
Annen kortsiktig gjeld	17	-35	18 291
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>109 126</b>	<b>99 227</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>595 958</b>	<b>868 663</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2022

Styret i Furuåsen Boligsameie

Alf Terje Evang/s/

Waqar Ahmad Baig/s/

Mesut Kilinc/s/

Nimet Kilinc/s/

Tore Skau/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	2 573 496
TV og Bredbånd	351 912
Ladestruktur	53 750
Større søppelcontainer	24 240
Strøm elbil (fast del)	12 420
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 015 818</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	9 100
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 100</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 101
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 101</b>

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 836.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 863
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 863</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-129 898
Drift/vedlikehold elektro	-28 618
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-552 289
Drift/vedlikehold brannsikring	-108 708
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 247
Kostnader dugnader	-386
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-834 145</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-413 016
Feieavgift	-11 543
Renovasjonsavgift	-418 355
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-842 914</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 675
Snørydding	-26 198
Gressklipping	-37 663
Andre fremmede tjenester	-24 220
Kontor- og datarekvisita	-4 707
Andre kontorkostnader	-230
Porto	-1 112
Bank- og kortgebyr	-3 208
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-101 011</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	433
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>436</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 751
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-84 751</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger		
Tilgang 2020	21 228	
Avskrevet tidligere	-1 064	
Avskrevet i år	-4 256	15 908
Trapp		
Tilgang 2020	65 375	
Avskrevet i år	-6 534	58 841
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>74 749</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-10 790</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil 2021, fakturert 2022	14 993
Charge365 2021, mottatt 2022	9 305
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>24 298</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2019	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	850 340
Nedbetalt i år	510 204
	<b>-2 139 456</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 139 456</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>35</b>

### Generell fordeling av felleskostnader



■ Drift og vedlikehold	■ Lønn, styrehonorar	■ Kommunale avgifter
■ Forsikring	■ Energi/fyring	■ Kabel-tv
■ Øvrige kostnader	■ Finanskostnader	

**INNKOMNE FORSLAG****Forslag A) Fra Terje Pettersen i MV 116: Bygningsmessige arbeider – Markiser**

I vedtektene 5.3 er oppsetting av markiser tatt inn, og kommer dermed inn under «bygningmessige arbeider». Til årsmøtet 2021 satte jeg fram forslag om ta dette ut av 5.3. for å gi beboerne mulighet til å velge farge på sin egen markise som vi tross alt må bekoste selv. Vedtektene står i hovedsak slik de ble vedtatt i 95/96, og det er kanskje på tid å løfte blikket og se litt framover.

Det er min påstand at i 2022 ønsker mange å ha større påvirkning på sitt private bomiljø. Markiser er en del av fasaden, ja, men er etter min mening ikke det som trekker ned hvordan sameiet framstår hvis de har forskjellige farger. En utslitt, falmet og stygg markise er i min verden absolutt mer skjemmende for inntrykket av sameiet. Jeg foreslår for årsmøtet:

**Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at den enkelte beboer står fritt til å velge markisefarge etter eget ønske.**

Terje Pettersen MV 116

**Styrets innstilling: Forslaget avvises med følgende begrunnelser:**

1. Som forslagsstiller viser til, ble hans forslag om å fjerne «markiser» fra vedtektenes pkt. 5.3 – Bygningsmessige endringer avvist på grunnlag av styrets innstilling:

Markiser er en fastmontert komponent på fasaden som betyr mye for det visuelle helhetsinntrykket i en rekkehusbebyggelse. Derfor har vedtekter/ordensregler, helt fra starten i 1996, oppfordret til at alle seksjonseierne i en og samme rekke blir enige om å bruke en markise med samme farge og mønster. Dette ble lojalt fulgt opp da de første markisene ble montert på rekkene.

Da rekkene ble malt i nye farger i 2018, valgte en komite 6 ulike fargenyanser på markiser som eierne kunne velge fra til sin rekke. De fleste har lojalt fulgt vedtakene i denne demokratiske prosessen.

MERK: Sameiet stiller ingen krav til umiddelbar utskifting. Men markiser slites og ødelegges av vær og vind. Og når de da må skiftes, skal man skifte til den fargenyansen som flertallet i rekken har bestemt.

2. Forslaget er nå ikke fremmet som et forslag til vedtektsendring (som krever 2/3 flertall). Og dersom forslaget skulle blitt vedtatt slik det står, vil vi fått et årsmøtevedtak som ikke er konsistent i forhold til det som fortsatt står under pkt. 5.3 i vedtektene. Og det forholdet kan man ikke ha i forvaltningen av et sameie.

**Forslag B) Fra Terje Pettersen i MV 116: Brannvarsling**

Etter brannen i MV 76 skrev styret 7.mars 2019. Vi må ha en detektor på loftet, som er seriekoblet med øvrige detektorer i huset. Da det ble bestemt at sameiet skulle installere felles brannvarsling, etterlyste jeg nettopp dette; en tredje detektor på loftet.

Som svar på dette kom styret med en forklaring på hvorfor det ville være vanskelig med en detektor på loftet, blant annet på grunn av problemer med elektronikk i et miljø med store temperatursvingninger. Spørsmålet var om detektoren kunne driftes med batteri, eller om det var nødvendig med 230 V strømforsyning.

Styret skrev 29.oktober 2020: Vi vurderer også å kjøre en test for en periode – gjerne på noen med og noen uten strømbakett. Det står i skarp kontrast til det som ble sagt etter brannen i 2019 når styret 28.januar 2021 skriver til meg at -sameiets styre pr. i dag ikke finner det hensiktsmessige å legge en 3. detektor på loftet inn i eksisterende avtale

Vi har hatt kun en katastrofal brann i Furuåsen, og den startet på loftet. Er det gjort tester som gir et klart svar om en røykdetektor på loftet er mulig? Står styret fast på sin innstilling til en tredje røykdetektor på loftet?

Jeg ønsker at styret informerer årsmøtet om hvor denne saken står pr. i dag, og at årsmøtet skal ta stilling til om varslingssystemet bør bygges ut. Jeg foreslår:

**Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at en tredje røykdetektor monteres på loftet i alle seksjoner.****Styrets innstilling: Forslaget avvises (eller må modifiseres) av følgende årsaker:**

1. Det er riktig at styret anbefalte at man fikk installert en røykvarsler på loftet etter brannen i MV 76. Dette var en umiddelbar og intuitiv reaksjon da brannen oppsto pga en elektrisk feil. og detektorene under ikke ble hørt. Gjaldt seriekoblede eller tilknytning til alarmselskap.
2. Da SFTY ble spurt om å få installert en sensor på våre kalde loft, sa de at denne måtte ha en egen strømodul, med 220V tilførsel. Dette fordi vanlige batterier ikke kunne garanteres å gi nok strøm når det var kuldegrader. (Det er også bekreftet av andre alarmselskaper på direkte spørsmål om dette). SFTY overvåker detektorene 24/7, og de vil ikke risikere å få falske alarmer pga dårlig strømforsyning – eller får batterialarm pga kulde.
3. Styret har informert om at alle seksjonseierne selv kan få installert en 3. detektor på loftet, og at SFTY vil overvåke også disse for tilnærmet samme totale månedspris for hele anlegget. Dette forutsetter at detektoren har modul for tilkopling av 220V, og at seksjonseier sørger for at det er kabling og uttak for 220V på i nærheten av detektoren på loftet.
4. Styret finner det ikke hensiktsmessig å ta kostnadene over driftsbudsjettet for til å installere denne type detektorer med tilhørende strømforsyning, siden denne vil variere fra seksjon til seksjon. Dette er heller ikke budsjettet. Det er likevel hver og en av oss som må betale uansett. Et vedtatt forslag måtte derfor inneholde denne opplysningen ifm et pålegg til alle:

**Alternativt vedtak: Årsmøtet vedtar at det skal installeres en 3. detektor på alle loft, basert på krav fra SFTY, og det bekostes av hver seksjonseier.**

**Forslag C) Fra Terje Pettersen i MV 116: Låsbar bom ved innfarten til boligområdet.**

13.juni 2019 legger styret ut en rådgivende avstemming om bomløsning. Resultatet av avstemmingen skal kun være rådgivende, og styret skriver: Resultatet skal kunngjøres, men blir vurdert bl.a i forhold til deltagelsen. Resultat av avstemmingen ble, etter det jeg kan se aldri offentliggjort, og en låsbar bom ble monteret.

Jeg var i utgangspunktet positiv til en låsbar bom, og sant nok har biler som ikke hører hjemme i sameiet blitt borte. Men sameiets egne beboere har vent seg til den låsbare bommen og kjører, etter min vurdering, langt på vei som før.

Mitt spørsmål er da: Har vi egentlig så stor nytte av en låsbar bom som vi kunne håpe på? Jeg vil påstå at for stor fart er et mye større problem enn selve kjøringen, og farten kan ingen bom i verden gjøre noe med.

**Jeg vil foreslå: Årsmøtet tar ved en ny avstemming stilling til om vi i det hele tatt skal ha bom inn til boligområdet.**

Terje Pettersen MV 116

**Styrets innstilling: Forslaget om å fjerne bom fra innfarten til boligområdet avvises.**

Begrunnelse: Styrets oppfatning er at den låsbare, manuelle bommen har hatt den markant beste effekten på å begrense trafikken i boligområdet vårt. Dette bekreftes av mange som har observert dette daglig over svært lang tid. Uten et fysisk hinder ved innkjøringen til boligområdet vil vi igjen oppleve en stor økning i biltrafikken på området, både av fremmede og beboere.

Styret mener sikkerheten for barna er langt viktigere enn voksnes behov for bekvemmelighet.

Styret finner det vanskelig å ta ansvar for å forvalte et så viktig kapittel i våre vedtekter som dette gjelder, dersom sameiet vedtar å fjerne dette viktigste virkemidlet.

**Generell, «historiske» bakgrunn for styrets innstilling til bruk av bom for å begrense trafikken**

Helt fra etableringen er Furuåsen BS definert som et område som skal være mest mulig bilfritt for å være tryggest mulig for barn og voksne. Dette står klart i våre vedtekter. Boder, gjerder og hekker tett inntil veien gjør at risikoen for at barn kan bli påkjørt er stor. Lydløse el-biler øker risikoen.

Jo flere biler, desto større er risikoen for at det skjer en alvorlig ulykke – spesielt med alle barna våre.

Det registreres at mange kjører for fort - uten å ha oppmerksomheten rettet mot faren for at barn kan springe ut i veien – også forbi lekeplassene. Mange speeder opp mellom fartsdemperne med «stivt blikk» forover.

Vi har mange års erfaring med ulike tiltak for å begrense trafikken og senke hastigheten – mange med begrenset virkning fordi de ikke blir respektert.

Bommen med automatisk lukking (kunne også kjøres opp) hadde liten effekt, siden den i praksis ikke kunne stoppe noen. Det gjorde at vi hadde svært mye trafikk av fremmede biler i tillegg til egne beboere, fordi det var relativt å komme inn og ut. At den ofte ble ødelagt og sto oppe, gjorde det enda verre.

Retten før vi satte opp den manuelle, låsbare bommen vi har nå, var trafikken ekstremt stor, og vi fikk mange bekymringsmeldinger.

Mange, som daglig har observert trafikken over lang tid, anslår at trafikken nå bare er 20-30% av det den var før vi satte opp igjen den låsbare, manuelle bommen. Den er samme type bom som den vi hadde fram til 2010, dvs. i de 15 første årene etter etableringen av Furuåsen boligsameie.

**Sak D) Vurdering av å erstatte den eksisterende bommen med en elektronisk styrt elektrisk bom – sett opp mot effektiv reduksjon av biltrafikk og størst mulig trygghet for barn i boligområdet.**

Styret har tidligere mottatt ønske fra to beboere om å erstatte den manuelle, låsbare bommen med en elektrisk bom. Dette fordi det kan være akutte behov for å slippe inn taxi av akutte helsemessige årsaker. Dette er ikke formet som et konkret forslag til årsmøtet, men mer en anmodning til styret. Men styret jobbet med den i 2020, og har bebudet saken behandlet i det første fysiske møtet etter pandemien. Derfor aksepterer vi henvendelsene som forslag til møtet.

**Forslag fra to beboere: Erstatte eksisterende bom med en elektronisk styrt elektrisk bom.**

Styret er skeptisk til en slik bom av to hovedgrunner (det vises også til generell bakgrunn i vår redegjørelse for trafikktiltak under)

- a. Det er grunn til å anta at trafikken igjen vil øke. Dette fordi det blir svært lett å åpne fra bilen, og det gir seksjonseiere kan lett åpne for besøkende og andre med mobilen hjemmefra.
- b. En elektrisk bom vil ha en etableringskostnad på anslagsvis kr. 120-130.000 (inkl. kabling/terminering av strøm, fundamentering mm). Innspill fra fagfolk gir grunn til å anta årlige kostnader til drift, vedlikehold og reparasjoner pga ødeleggelser. Kamera for overvåking anbefales, men gir en stor tilleggskostnad (ref. situasjonen da garasjeporten ble ødelagt to ganger)
- c. Det er ikke budsjettet med en så stor investeringskostnad i 2022-23

Styret mener vi kan finne en løsning på problemet med at f.eks. en taxi bør kunne komme inn på området i en akutt situasjon for enkelte beboere. (F.eks. hente ut nøkkel fra en boks/skap med kodelås, hvor kun en beboer med et slik behov har koden).

**Styret innstiller på at vi beholder den manuelle bommen – først og fremst pga. erfaringene med adferdsmønster ved lettvent innfart til området, men også økonomien, sett i forhold til andre kostnadskrevende oppgaver i sameiet.**



8186 Furuåsen Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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