



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 905 611	2 895 207
Sum inntekter		2 905 611	2 895 207
Kostnader			
Lønnskostnad		161 255	134 816
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 064	
Annen driftskostnad		2 176 694	2 460 220
Sum kostnader		2 339 013	2 595 036
Driftsresultat		566 598	300 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 993	55 315
Sum finansinntekter		52 993	55 315
Annen finanskostnad		111 798	183 789
Sum finanskostnader		111 798	183 789
Netto finans		-58 805	-128 474
Ordinært resultat før skattekostnad		507 793	171 697
Ordinært resultat etter skattekostnad		507 793	171 697
Årsresultat		507 793	171 697
Totalresultat		507 793	171 697
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		507 793	171 697
Sum overføringer og disponeringer		507 793	171 697



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		85 539	
Sum varige driftsmidler		85 539	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 539	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		38 329	525 702
Sum fordringer		38 329	535 702
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		744 796	326 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		744 796	326 872
Sum omløpsmidler		783 124	862 575
SUM EIENDELER		868 663	862 575

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 880 224	2 388 017
Sum opptjent egenkapital		-1 880 224	-2 388 017
Sum egenkapital		-1 880 224	-2 388 017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 649 660	3 159 864
Sum annen langsiktig gjeld		2 649 660	3 159 864
Sum langsiktig gjeld		2 649 660	3 159 864
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		499	788
Leverandørgjeld		40 039	43 388
Skyldige offentlige avgifter		8 690	4 775
Annen kortsiktig gjeld		49 998	41 777
Sum kortsiktig gjeld		99 227	90 728
Sum gjeld		2 748 887	3 250 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		868 663	862 575



Årsmøte 2021

Furuåsen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 22. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Furuåsen Boligsameie. Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/8186>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppdatering av husordensregler for Furuåsen boligsameie
6. Endring av vedtektene, punkt 5.3
7. Valg av velferdskomité
8. Valg av valgkomité
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Furuåsen Boligsameie

Alf Terje Evang

Waqar Ahmad Baig

Nimet Kilinc

Mesut Kilinc

Tore Skau



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Dag Alexander Horrigmo som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Dag Alexander Horrigmo velges



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 8186 - Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf Terje Evang	2020 - 2022
Styremedlem	Waqar Ahmad Baig	2019 - 2021
Styremedlem	Nimet Kilinc	2020 - 2022
Styremedlem	Mesut Kilinc	2020 - 2022
Styremedlem	Tore Skau	2019 - 2021
Varamedlem	Knut Anders Asper	2020 - 2021
Varamedlem	Cecilie Runge	2020 - 2021

Valgkomiteen

Kaare Solhjell	2020 - 2021
Arild Tønsberg	2020 - 2021

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Furuåsen Boligsameie

Sameiet består av 62 bolig- og 3 garasjeseksjoner.

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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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.



Viktige forhold i Furuåsen boligsameie

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind forsikring AS, med polisenummer 18433960. 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.

Når sameiets forsikring brukes, blir seksjonseier belastet egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar i seksjonen (ref. vedtektene).

En skade skal umiddelbart meldes via styret i sameiet, som formidler videre til Fremtind.

Den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr og varsling

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe, montere og vedlikeholde utstyret. Sameiet bistår med årlig tilsyn og kontroll av at utstyret er i orden, samt årlig utskifting av batterier.

Sameiet har etablert en ny infrastruktur med en sentral varsling til hele sameie. Denne leveres av Sfty AS og er basert på detektorer i alle seksjoner med sentral 24/7 overvåking. Dette sikrer at en røykutvikling i en seksjon også varsles de andre seksjonene i samme rekke dersom de innen en viss tid ikke får bekreftet at situasjonene er under kontroll i den aktuelle seksjonen.

Kommunikasjon i sameiet.

Alle seksjonseiere har rett til å få all relevant informasjon, og kunne gi innspill til styret. Men seksjonseierne har også en plikt til å holde seg oppdatert via de kanalene som er vedtatt benyttet i sameiet.

Styreprotokollene er styrets arbeidsdokument, som også blir gjenstand for revisjon ifm årsrapportene. De kan inneholde taushetsbelagte opplysninger og kan ikke gjøres generelt tilgjengelige. Seksjonseierne har derfor ikke krav på å få den utlevert. Styret redegjør for vedtak som er relevante for en eller flere seksjonseiere, eller generelt for alle.

I henhold til våre vedtekter og lov om eierseksjoner vil all informasjon fra styret nå komme via følgende digitale kanaler:

- Hjemmesiden www.furuasen.no
- E-post (genereres også automatisk ifm info fra styret på hjemmesiden)
- SMS når det skal gis korte, operative meldinger om haster

Styret skal kontaktes ved bruk av kontaktskjema på www.furuasen.no eller på e-post til styret@furuasen.no.

OBOS 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



Kabel-TV og bredbånd

Alle seksjoner har installert kabel-TV og Bredbånd iht. kollektiv avtale med Telenor Norge AS (Tidligere Canal Digital Kabel-TV AS).

Vedlikehold og utbedringsarbeider

Sameiet har ingen ansatt vaktmester. En vedlikeholds- og dugnadskomite koordinerer og gjennomfører mindre vedlikeholdsarbeider. Denne består av valgte koordinatører for 5 rekkeområder, med en leder valgt blant disse. De organiserer også vår- og høstdugnader.

Snørydding og gressklipping skjer iht. avtale med en entreprenør, Christiania vedlikehold. Ressurser til større arbeider engasjeres ved behov. Vi har en avtale med snekkermester, Peter Jensen om besiktigelser og vurderinger av skader som meldes til sameiet, uavhengig av forsikringsselskapets takstmenn. Han vil også kunne påta seg utbedringer.

Trafikale forhold i sameiet

I henhold til vedtektene skal boligområdet i prinsippet være bilfritt. Kun transport av uhåndterlig gods og kjøring av bevegelseshemmede er tillatt. All parkering skal skje på utvendig parkeringsplass og på egen plass i garasjen.

Sameiets tilrettelegging for lading av el-biler

Det er etablert en moderne, «smart» infrastruktur av typen Zaptec for tilkopling av ladestasjon på hver av de 62 reserverte parkeringsplassene inne i garasjen. I tillegg er det p.t. fortsatt 6 av 8 ladeplasser i bruk ute. For å utnytte tilgjengelig effekt til rimeligst mulig pris til enhver tid, er det et mål å få alle koplet på Zaptec så fort som mulig.

Tilkopling til Zaptec koster kr. 7.500, som er en refusjon for sameiets investeringskostnader. Pris på bruken tilstrebes å reflektere de faste og variable kostnadene til strøm- og nettleie, med et tillegg for drift og administrasjon. De er nå basert på en fast del pr. mnd. og en kWh-pris. Disse vil evalueres og evt. justeres en gang pr. kvartal iht. prisutviklingen hos energi- og nettleverandør. Samme prinsipp benyttes for alle ladestasjonene.

Ladestasjon må være av typen Zaptec, og den må kjøpes av seksjonseier selv. Det vil da være privatkjøp, som dekkes av kjøpsloven.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Rapport fra styrets arbeid i perioden 2020-2021

Det er holdt 12 ordinære styremøter i perioden etter digitalt årsmøte i april 2020. Protokollene inneholder 35 saker som er behandlet i perioden. Av disse:

Ny trapp mellom MV 116 og MV 118

Ny metalltrapp bestilt og betalt. Men det må foretas en del graving og støping av fundamenter som måtte utsettes pga. værforholdene i fjor høst. Monteres nå i vår.

Ny port fra lekeplassen i søndre sving og gjerde mot stien fra skolen

Disse ble laget for å hindre at barn brått springer rett ut i veien på steder hvor det er svært uoversiktlig for bilister, og dermed ekstremt farlig.

Kjøp av tilhenger

De to i tidligere dagnadskomite som lånte oss sine egne tilhengere har begge flyttet. Det ble derfor kjøpt inn en i sameiet til bruk ved dagnader ol. Det vil også bli anledning for seksjonseierne å låne denne.

Nye oblater til bruk på parkeringsplassen

Mange oblater fra 2016 var lite funksjonelle. Noen var mistet, og det var behov for å stramme inn bruken av disse. Alle seksjonene fikk derfor ny oblat av en mer solid kvalitet.

Vår- og høstdugnader – Rydding etter vinter

Det er godt oppmøte ifm dugnader. Mengdene med strøgrus i gresset utenfor vei og parkeringsplass ble fjernet av Christiania vedlikehold, som hadde svært effektivt utstyr. De ryddet også hele flaggstangområdet i år msp å holde dette området ryddet framover.

Håndtering av ordensforstyrrelser

Stadig støyende arbeider utenfor arbeidstid og i helger har avdekket behov for innskjerpinger i husholdsreglene. Det samme gjelder en del festbråk som medførte en del arbeid for styret.

Håndtering av situasjoner hvor folk har hensatt søppel ved papirkontainer

Etter skilting med varsel om kameraovervåking, bedret forholdene seg en lang periode. Men i slutten av perioden er det noen ganger satt igjen relativt store mengder søppel. Aktualiserer enda ett kamera i riktig posisjon (vurdert, men utsatt pga. lysforholdene)

Kasting av stein og gjenstander fra Mortensrud skole

En sak som har versert i flere år, og som Tore Skau har frontet for oss. Ansvarspulverisering mellom Undervisningsbygg og skolen (Undervisningsetaten) Nå meldt via bydelsoverlegen, og fått omtale i Nordstrand blad. Avventer beslutning.

Låsbar bom ved innkjøring til boligområdet

For å redusere unødvendig kjøring, og stoppe fremmede biler, er det montert en manuell, låsbar bom ved innkjøringen til boligområdet. Dette har fungert meget godt og redusert trafikk og parkering med anslagsvis 70-80%



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 2 905 611 mot budsjettert kr 2 914 000. Andre inntekter består i hovedsak av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 339 013 mot budsjettert kr 2 303 115.

Resultat

Årets resultat på kr 507 793 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 683 897.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 307 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er redusert som følge av bytte av forsikringselskap fra Gjensidige Forsikring til Fremtind Forsikring. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furuåsen Boligsameie.

Lån

Furuåsen Boligsameie har lån i OBOS-banken.
OBOS-banken: 3,45 % flytende rente, innfris 30.03.26.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Furuåsen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Furuåsen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: DSTSY-HHDOY-YBIPV-BMOWL-MS06X-YF500



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-17 18:27:15Z



Penneo document key: DSTSY-HHDOY-YBIPV-BMOWL-MS06X-XF500

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the **Penneo** validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 867 928	2 607 613	2 853 000	2 949 000
Ladepunkt		30 253	59 650	0	0
Andre inntekter	3	7 430	227 944	61 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 905 611	2 895 207	2 914 000	3 009 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 255	-24 816	-15 510	-47 200
Styrehonorar	5	-100 000	-110 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	12	-1 064	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 503	-14 650	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-101 780	-87 300	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar		0	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-324 371	-608 006	-250 000	-307 000
Forsikringer		-417 837	-367 715	-417 000	-443 000
Kommunale avgifter	8	-832 635	-779 253	-831 105	-838 965
Energi/fyring		-61 724	-70 251	-66 000	-66 000
TV-anlegg/bredbånd		-317 238	-330 837	-335 000	-330 000
Andre driftskostnader	9	-111 607	-202 207	-180 500	-215 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 339 013	-2 595 036	-2 303 115	-2 466 665
DRIFTSRESULTAT		566 598	300 171	610 885	542 335
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	52 993	55 315	0	52 000
Finanskostnader	11	-111 798	-183 789	-134 000	-84 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-58 805	-128 474	-134 000	-32 000
ÅRSRESULTAT		507 793	171 697	476 885	510 335
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		507 793	171 697		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	85 539	0
SUM ANLEGGSMIDLER		85 539	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 225	671
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		27 784	470 297
Andre kortsiktige fordringer	13	2 320	54 735
Driftskonto OBOS-banken		737 233	323 247
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 031	3 625
Sparekonto OBOS-banken		1 532	0
SUM OMLØPSMIDLER		783 124	862 575
SUM EIENDELER		868 663	862 575
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 880 224	-2 388 017
SUM EGENKAPITAL		-1 880 224	-2 388 017
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 649 660	3 159 864
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 649 660	3 159 864
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 707	32 383
Leverandørgjeld		40 039	43 388
Skyldige offentlige avgifter	16	8 690	4 775
Påløpte renter		499	788
Annen kortsiktig gjeld	17	18 291	9 394
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 227	90 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		868 663	862 575
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2021

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	2 479 504
TV og Bredbånd	349 184
Større søppelcontainer	24 240
Ladestruktur	15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 867 928

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	30
Nøkler	7 400
SUM ANDRE INNETEKTER	7 430

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-40 125
Påløpte feriepenger	-4 740
Arbeidsgiveravgift	-20 426
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 036
SUM PERSONALKOSTNADER	-61 255

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 680, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 503.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 138
Drift/vedlikehold VVS	-106 675
Drift/vedlikehold elektro	-16 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 670
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 203
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 648
Kostnader dugnader	-275
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-324 371

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-406 854
Feieavgift	-11 948
Renovasjonsavgift	-413 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-832 635

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-19 637
Snørydding	-25 541
Gressklipping	-36 569
Andre fremmede tjenester	-9 325
Kontor- og datarekvisita	-3 277
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 680
Andre kontorkostnader	-3 342
Telefon, annet	-2 960
Porto	-965
Gaver	-175
Bank- og kortgebyr	-4 798
Velferdskostnader	-1 338
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 607

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	263
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	983
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 215
Andre renteinntekter	1 530
SUM FINANSINTEKTER	52 993

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-111 798
SUM FINANSKOSTNADER	-111 798

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger		
Tilgang 2020	21 228	
Avskrevet i år	-1 064	
		20 164
Trapp		
Tilgang 2020	65 375	
Avskrives over 10 år, første gang i 2021		65 375
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		85 539

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 064
--------------------------------	---------------

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Charge365	2 320
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 320

NOTE: 14**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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2019	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	340 136
Nedbetalt i år	510 204
	-2 649 660
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 649 660

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 031
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 659
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 690

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 740
Påløpte kostnader	-13 551
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18 291



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000, i tråd med budsjettet.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000, i tråd med budsjettet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 5

Oppdatering av husordensregler for Furuåsen boligsameie

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Arbeidet med å oppdatere husholdsreglene ble aktualisert etter flere konkrete henvendelser til styret. Dette gjaldt spesielt klager på mye støy fra arbeider på seksjoner utenom vanlig arbeidstid – ikke minst brudd på generelle lover og regler knyttet til det man kaller «Helgedagsfreden». Men også langvarige og støyende arbeider utenom vanlig arbeidstid og i ferietider ble påtalt.

Husholdsreglene har vært nesten de samme siden de ble etablert i 1996. Noe er ikke like aktuelt, selv om det meste i prinsippet beholdt. Det er også gjort noen mindre språklige og redigeringsmessige endringer i teksten.

Det som ble lagt inn ifm ladestasjoner i 2015 ligger nå i de oppdaterte vedtektene, og det er derfor tatt ut av husordensreglene.

Oppdaterte husordensregler følger vedlagt.

Forslag til vedtak

De oppdaterte husordensreglene for Furuåsen boligsameie vedtas

Vedlegg

1. Oppdaterte husholdsregler 2021.pdf

Furuåsen Boligsameie



Husordensregler for Furuåsen boligsameie (midlertidig fram til vedtak i årsmøtet 2021)

Vedtatt på ordinært sameiermøte 30. 4. 1996 - med endring: 26. 03. 2015. pkt 4
Midlertidig endringer vedtatt i styret 17.11.20 (gjelder fram til neste sameiermøte)

1. Hver seksjonseier er ansvarlig for at alle beboere i seksjonen, samt besøkende, følger vedtekter og husordensregler. Beboerne plikter å ta tilbørlig hensyn til hverandre, slik at vi har et godt bomiljø og forhold til naboer.
2. Alle seksjonseiere har et kollektivt ansvar for at fellesområdene (inkl. veier, P-plass og garasjer) framstår ryddige, og er fri for søppel, skrot og gjenstander som blir hensatt eller lagret på området. Dette gjelder også område ved papir- og glasscontainere. Midlertidig lagring av materialer og utstyr ifm renovering, bygging og reparasjoner kan gjøres etter avtale med styret og berørte naboer.
3. Regler under pkt. 2 gjelder også den delen av fellesområdet rundt egen boligseksjon som det er gitt en eksklusiv disposisjonsrett over, og som er definert og målsatt i vedlegg til vedtektene (første gang 10. april 1996). I likhet med selve boenheten, har eier plikt til et vedlikehold som bidrar til å gi området et helhetlig og godt estetisk inntrykk. Synlige områder skal ikke brukes til lagring av gjenstander.
4. Avfall skal sorteres iht kommunens forskrifter. Egen avfallsbeholderen skal ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes. Søppel skal ikke settes på utsiden av beholderne, og området rundt avfallsbeholderne skal holdes rent og ryddig. Dette er viktig for å hindre skadedyr å komme til.
5. Det skal være nattero innenfor sameiets område mellom kl. 23:00 og 06:00. I denne perioden bør kjøring på feltet unngås.
6. Arbeider med oppussing og vedlikehold på egen seksjon skal fortrinnsvis utføres innenfor vanlige arbeidstid. Transporter og arbeid med maskiner og annet som forårsaker støy skal ikke skje i helger og på offentlige fridager (helligdagsfreden). Dersom unntak fra disse reglene er absolutt nødvendig, kan det tillates av styret, og etter avklaring med berørte naboer. Trafikk ifm flytting skal varsles i god tid.

Furuåsen Boligsameie



7. Vedtektenes pkt. 2.5 definerer selve boligområdet som et bilfritt område – med visse unntak i pkt. 2.5.1. Parkering skal skje i garasjen eller på parkeringsplassen. Hver seksjon disponerer kun en P-oblat. Denne skal alltid ligge godt synlig innenfor frontruten på en eventuell bil nr. 2 når den er parkert på parkerings-plassen. Dette gjelder også el-biler på reservert lade plass ute. Gjester kan parkere inntil 24 timer uten oblat, og det kan søkes om en ekstra oblat for en kort periode.
8. Campingvogner, bobiler, båter, tilhengere og uregistrerte biler ol skal ikke hensettes på sameiets område. For en kortere periode kan dette skje på en plass anvist av styret.
9. Ved overtredelse av sameiets parkeringsbestemmelser kan kjøretøy eller annen doning taues bort eller fjernes for eiers regning og risiko.
10. Det pålegges hver enkelt beboer å strø sand ved behov rundt egen seksjon. Det oppfordres også til å vise ansvar for fellesområder, som f.eks. gangstier. Det er satt opp kasser med grus til dette bruk. Behov for etterfylling meldes styret.
11. Ved grilling må det tas tilbørlig hensyn til at røyk og os fra grillen ikke plager naboer og andre beboere. Det samme gjelder røyking på terrasser eller andre uteområder, slik at tobakksrøyk ikke trekker inn gjennom naboers vinduer. Brannvernforskrifter må overholdes.
12. Større ytre forandringer av seksjonen må ikke utføres uten styrets samtykke og etter forutgående drøfting med berørte naboer. Det er beboerens plikt å påse at offentlige myndigheter har godkjent planene. Som større ytre forandringer regnes bl.a. fargeforandringer, tilbygg og fasadeendringer. Naboer i samme rekke skal samarbeide om fargevalg ved anskaffelse av markiser. Oppsetting av antenner må godkjennes av styret.
13. Seksjonene har i henhold til vedtektene en eksklusiv disposisjonsrett til et definert og målsatt areal rundt seksjonen. Dette kan markeres med gjerde, hekk ol, men etter avtale med berørte naboer. Gjerde eller hekk skal i utgangspunktet være maksimalt 90 cm høyt målt fra bakkenivå. Det skal være minst 30cm avstand til vegkant. Trær skal ikke være høyere en tre ganger avstanden fra grensen til naboen med mindre berørte naboer tillater dette. Le-vegger skal ikke være høyere en 180 cm mål fra bakkenivå og ikke strekke seg mer en tre meter ut fra vegg. Uenigheter og eventuelle avvik og tilpasninger ut fra disse reglene avklares sammen med styret.

Furuåsen Boligsameie



14. Seksjonen må til enhver tid holdes frostfri. Ved lengre tids fravær bør seksjonens hovedkran stenges, eller tilsyn avtales, slik at eventuelle skader etter vannlekkasjer begrenses.

15. Ventilasjonsvifte trekker ut fra både kjøkken og bad/vaskerom, og den MÅ stå på hele tiden for bl.a. å hindre kondens i kanalene på loftet. Anlegget må ikke modifiseres på en slik måte at dette prinsippet for mekanisk avtrekk blir redusert eller ødelagt.

16. Styret skal informeres om planer for renovasjon og oppgradering i egen seksjon. Det skal dokumenteres at man kun benytter seriøse firmaer og håndverkere, slik at feil og dårlig utført arbeider ikke svekker bygningsmessige konstruksjoner, samt infrastruktur for VVS og Elektro. Dette kan forårsaker følgeskader og kostbare forsikringsoppgjør – men ikke minst, fare for liv og helse ved feil på det elektriske anlegget. Det er derfor et absolutt krav til dokumentasjon og samsvarserklæring fra autorisert firma.

17. Beboerne er ansvarlige for å forebygge skade og forfall på egen seksjon - men også på felles eiendom, når dette forårsakes av hendelse ved egen seksjon. Sameiet kan søke regress hos skadevolder dersom skaden skyldes hærverk, uaktsomhet eller lignende.

18. Lufting av hund må skje under kontroll og i samsvar med reglene om båndtvang. Katter skal være identitetsmerket. Det er også dyreeierens plikt å påse at hunder/katter ikke forurenser sandkasser o.l. Avføring skal fjernes straks.

19. Lek i garasjeanlegget og på parkeringsplassen ute er forbudt.

20. Ved brudd på husordensreglene bør eventuelle berørte beboere ta dette opp direkte med angjeldende på en saklig og ordentlig måte. I alvorlige tilfeller og med gjentatte brudd på reglene, og dette ikke kan løses mellom partene, kan skriftlig klage fremsendes til styret.

21. Dersom beboer oppdager skade, feil, mangel eller annet som de mener seksjonseier selv ikke skal eller kan utbedre, skal styret underrettes skriftlig uten opphold. Dersom styret ikke informeres skriftlig, regnes opplysningsplikten som ikke overholdt, og vedkommende kan selv holdes ansvarlig for eventuelle følgeskader.

22. Ved tvil om hvordan reglene skal anvendes skal styret behandle saken og avgjøre den. Styret kan også etablere en midlertidige husordensregel som dekker angjeldende tilfellet.



Sak 6

Endring av vedtektene, punkt 5.3

Forslag fremmet av: Terje Pettersen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Jeg foreslår å fjerne «oppsetting av markiser» fra dette punktet i vedtektene.

Dette vil stille den enkelte beboer fritt til å velge farge og design for sine egne markiser. Det bør gjelde både for skifte av markiseduk og montering av nye markiser.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at Terje Pettersens FORSLAG AVVISES med følgende begrunnelse:

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.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

«Oppsetting av markiser» fjernes fra punkt 5.3 i vedtektene

Vedlegg

1. Vedtekter 8186 Furuåsen Boligsameie.pdf



VEDTEKTER FOR FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte 10. april 2018

i medhold av ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Erstatter følgende dokumenter:

Vedtekter vedtatt på konstituerende sameiermøte 31.10.1995 (sist endret: 26.03.2015)

	Innhold	Side
1	NAVN OG OPPRETTELSE	1
2	DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE	1
3	FELLESKOSTNADER	5
4	PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER	6
5	VEDLIKEHOLD	6
6	MISLIGHOLD	9
7	ÅRSMØTET	9
8	STYRET	13
9	FORRETNINGSFØRER	14
10	REGNSKAP OG REVISJON	15
11	VEDTEKTER, ENDRING I VEDTEKTENE	15
12	FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER	15
Vedlegg		
1 / 4	Bruksvedtekter. Tillegg til vedtektene av 30.04.1996	16
2 / 4	Eksklusiv bruksrett definisjon	18
3 / 4	Retningslinjer for bygningsmessige tiltak	20
5 / 4	Skisse over FBS	21

(§§-viser til Eierseksjonsloven)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Furuåsen Boligsameie**, og har gårdsnummer **180** og bruksnummer **533** i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.6.1995.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Sameiet består av 62 boligseksjoner og 3 garasje-seksjoner, i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 27. juni 1995.



Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. De har enerett til å bruke sin bruksenhet (seksjon) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/62-del, som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Garasjeanlegg består av 3 næringsseksjoner, med til sammen 62 parkeringsplasser. Hver seksjonseier disponerer 1 merket parkeringsplass. Sameiets styre kan gjøre om plasseringen dersom praktiske behov tilsier det, f.eks. ved behov for plass til større bil for funksjonshemmede eller samling av plasser med ladestasjoner.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner §§ 23, 24

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kun kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon:

- a) Staten, fylkeskommuner og kommuner
- b) Selskaper som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune, og som har til formål å skaffe boliger.
- c) Stiftelser som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger.
- d) Selskaper og stiftelser, eller andre, som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett § 24

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4.0 Generelt om seksjonseieres rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene § 25.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet for og vanligvis brukes til, eller annet som er i henhold til tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller sameiet påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.



2.4.1 Bruk av fellesområder (som ikke er gitt eksklusiv bruksrett iht. pkt. 2.4.2)

Detaljerte regler for bruken av fellesarealer reguleres i sameiets ordensregler, som vedtas i sameiermøte med vanlig flertall.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes gjennom midlertidige forordninger inntil neste årsmøte.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Ved gjentatte brudd på disse, kan styret gi advarsler om bruk av adekvate sanksjonsmidler

2.4.2 Eksklusiv bruksrett til del av fellesareal utenfor egen bruksenhet/eierseksjon

Seksjonseierne er gitt en eksklusiv bruksrett til en avgrenset del av fellesarealet utenfor egen seksjon. Konkrete mål og beskrivelse av arealet, samt regler for bruk og vedlikeholdsplikt, ligger i Vedlegg 2 / 4

(Erstatter tillegg til vedtektene som ble vedtatt i årsmøte 30.10.1996)

Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde dette bruksområdet, inkludert bygningsmessige deler og beplantninger, på en slik måte at det ikke forfaller eller virker skjemmende, og dermed reduserer sameiets totale verdier. Området skal ikke benyttes som lagerplass.

2.4.3 Godkjenning av tilbygg, frittstående bygg og andre bygningsmessige konstruksjoner

Alle planer om bygningsmessige arbeider på bruksenhet, inkludert den delen av fellesområdet med eksklusiv bruksrett, skal forelegges styret for godkjenning. Dette gjelder også gjerder, skillevegger, forstøtningsmurer, terrasser og endringer i terreng.

2.4.4 Sameiets ordensregler

Alle seksjonseiere i en rekke har et felles ansvar for å holde fellesområder ryddig og trivelig for alle i sameiet. Dette gjelder også utenfor eget bruksområde og inkluderer veier, lekeplasser, parkeringsplass og garasje.

Årsmøtet vedtar ordensregler for sameiet, samt endringer til disse, med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Mellom årsmøter kan styret likevel iverksette de bestemmelser man finner nødvendige. Disse gjelder til første ordinære, eller evt. ekstraordinære, sameiermøte, hvor det gjøres endelig vedtak.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Brudd på disse fra enkeltseksjonseiere skal påtales av styret, og ved gjentatte brudd kan det gis skriftlig advarsel- da med påpeking om konsekvenser iht. pkt. 6.1 og 6.2 i vedtektene.

2.5 MILJØ OG TRIVSEL - TRAFIKALE FORHOLD - FRAMKOMMELIGHET OG SIKKERHET

Området innenfor innkjøringen ved Mortensrudveien 142, defineres som «Miljøområde» - noe som innebærer at det skal være et bilfritt område, dog med unntak gitt i pkt. 2.5.1

2.5.1 Kjøring og parkering



All parkering skal skje i garasjen eller ute på parkeringsplassen. Kun helt nødvendig kjøring og stans for av- og pålessing av store, tunge eller mange kolli, samt personer med begrenset bevegelighet, er tillatt inne på boligområdet.

Kjøring skal skje i ekstremt lav hastighet (maks. 10 km/t), og med oppmerksomheten fullt ut rettet mot at barn og andre brått kan komme ut bak gjerder, boder og hekker.

Seksjonseier har ansvaret for at familiemedlemmer, gjester, leietagere, håndverkere, servicefolk og andre overholder bestemmelsene.

Styret kan implementere de tiltak man finner nødvendig for å sikre at bestemmelsene blir overholdt, inkludert fjerning av kjøretøy for eiers regning, samt gi advarsler med mulige konsekvenser av gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

2.5.2 Framkommelighet og sikkerhet langs veien

Det stilles strenge krav til framkommelighet for utrykningsbiler, men også for andre større kjøretøy for avfallshenting, snørydding, flytting o.l. Dette må sikres med en bredest mulig veiskulder på begge sider av asfaltert kjørebane (minimum 30 cm).

Gjerder og hekker må ikke redusere sikkerheten for gående eller lekende barn. Boder som ligger langs veiene skal danne en naturlig linje for gjerder og hekker. Murer er kun tillatt når de har en funksjon som forstøtning mot vei eller terreng.

2.5.3 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Seksjonseiers parkeringsplass i garasjen ligger i rimelig avstand til seksjonene, slik at de normalt tilfredsstiller krav til tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne.

I ekstraordinære tilfeller kan styret gi dispensasjon fra regler om parkering på området. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5.4 Tilrettelegging og krav til lading av elbiler og ladbare hybridbiler

Styret vil iht. lovens krav tilrettelegge for å etablere ladestasjoner for el- og hybridbiler. Dette skal gjøres på områder som er tillatt for kjøring og parkering, dvs. i garasje eller ute på parkeringsplassen.

Lading fra elektriske kurser i boligseksjonene tillates ikke av sikkerhetsmessige grunner.

Ladestasjoner på gjesteparkeringen vurderes av styret dersom krav om dette kommer.

2.5.5 Krav til tekniske infrastruktur og ladestasjoner

Seksjonseierne må kople sine ladestasjoner til den tekniske infrastrukturen som sameiet etablerer. Denne skal utføres iht. de strengeste europeiske og nasjonale krav og anbefalinger - og med en teknisk løsning som gir den mest optimale styring og fordeling av effekter og kostnader. Alle ladestasjoner må være compatible med denne infrastrukturen.

2.5.6 Kostnader til installasjon og drift av infrastruktur og ladestasjoner.

Sameiet dekker kun kostnadene for tilførsel av strøm fra nettleverandørens transformator på området fram til termineringspunkt i garasjen.



En felles infrastruktur kan forhåndsfinansieres av sameiet, men kostnadene skal i prinsippet fordeles på en måte som aksepteres som rimelig og rettferdig i forhold til når de enkelte kopler seg til med lader. Styret (sameiermøte?) beslutter prinsippet.

Kostnader til selve ladestasjonen m/installasjon skal alltid dekkes 100% av brukeren. Alle kostnader til installasjon, drift, vedlikehold og administrasjon av infrastruktur, samt forbruk av energi, skal dekkes av brukerne iht. prinsipper og bestemmelser vedtatt i sameiermøte.

2.6. Dyrehold § 28

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold. Kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER § 29

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, 1/62.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

3.1 Sameierbrøk

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk, 1/62.



4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE § 31

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten § 32

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.
- j) mekanisk ventilasjonssystem

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier skal påse at mekanisk ventilasjonssystem alltid står på, slik at man unngår kondens på loft. Videre at vindusventiler gir nok frisk luft inn, og at man unngår for høy fuktighet som kan gi mugg og råte inne i bruksenheten.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.



Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. § 33

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3. Bygningmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold § 34

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.



En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.4 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold §35

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning §36

Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått. Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

5.7 Forsikring

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.



5.8. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) § 39

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg § 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern § 40

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



7.2. Ordinært årsmøte § 41

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte § 42

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte § 43

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle § 44

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle § 45

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med

10



7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet § 46

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet § 47

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet § 48

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet § 49

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning



- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak § 50

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere § 51

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet § 52

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet § 53

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.



8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning § 54

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag § 55

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Foruten styremedlemmene skal det være 2 varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene, etter endt styreperiode.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter § 56

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver § 57

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern. § 58

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.



Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet § 59

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar § 60

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8.7.1 Signatur

Tre av sameiets styremedlemmer signerer sameiet.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører § 61

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett § 62

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.



I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet § 63

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap § 64

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor § 65

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. VEDTEKTER. ENDRING I VEDTEKTENE § 27

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.



VEDLEGG 1 / 4

BRUKSVEDTEKTER FOR FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt i ordinært sameiermøte 30. april 1996)

Modifisert og lagt inn som vedlegg til vedtektene iht. i sameiermøte 10.04.2018

Den bruksretten som, iht. vedtektenes pkt. 2.4.3, er gitt eier av bruksenheten/seksjonen innebærer ikke at dette arealet eies av seksjonseier, men er kun en eksklusiv rett til å bruke og et definert område av fellesarealet foran, bak og på siden (endeseksjon) av seksjonen.

Utgangspunktet for avdeling av arealer med eksklusiv bruksrett er vist på kartskissen som ligger bakerst i dette vedlegget, og som alle har fått utdelt ved kjøp av seksjonen. Da kartskissen ikke inneholder eksakte mål, og i enkelte tilfeller ikke stemmer helt med terrenget, tilpasses arealene etter lokale forhold og naturlige avgrensninger. Ved tvist mellom om grenser mellom seksjonseiere, avgjøres saken i samarbeid med styret. Styret vil ta en endelig beslutning.

Hvis en seksjonseier tilegner seg mer areal enn angitt, kan styret endre arealet tilbake til det opprinnelige. Usikkerhet om grenser mot fellesareal avgjøres av styret. Dette gjelder spesielt grenser mot veier, hvor krav til sikkerhet langs veien for voksne og barn, kombinert med framkommelighet for kjøretøyer i forbindelse med utrykning, renovasjon, snørydding mm, medfører at gjerder og beplantinger må være trukket tilstrekkelig tilbake fra kjørebanelen.

Det skal være minimum en 30 cm veiskulder på hver side av veien. På strekninger med bod-rekker langs veien, skal disse danne en naturlig linje for gjerder og beplantinger.

Styret kan kreve at disse trekkes disse så langt tilbake fra veikant som man finner nødvendighet av hensyn til framkommelighet og sikkerhet.

Sameiet, ved styret, forbeholder seg retten til endring i bruksvedtektene ved funksjonsendring i sameiet, f.eks. stier, veier og lekearealer.

De seksjoner som har fått tildelt arealer med eksklusiv bruksrett som innbefatter lysmaster og kumlokk, må sørge for at vedlikehold og tilgang er mulig.

De seksjoner som har fått tildelt arealer avgrenset mot stier/trapper må sørge for at bredden avsatt til stier/trapper ikke blir til mindre enn 1.5 meter.

Seksjonseierne i de naturlig sammenhengende rekkene i områdene må samarbeide om bl.a. gjerder og beplantninger, slik at det gir et estetisk helhetsinntrykk som ikke reduserer sameiernes felles verdier.



Styret kan pålegge seksjonseiere å fjerne, eller bytte ut, gjerder, beplantninger, skillevegger og andre grenseskiller som ikke er vedlikeholdt, virker forfallent, eller på annen måte ødelegger det estetiske helhetsinntrykket – og dermed reduserer eiernes og sameiets verdier.



Vedlegg 2 / 4

Eksklusiv bruksrett

Definisjon og mål for fastsetting av eksklusiv bruksrett ved seksjonene
Modifisert for seksjon 62 ihht. i sameiermøte 10.04.2018

Seksjon 1-4

Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 4 disponerer areal i skråning med naturlig avgrensning mot sti/trapp.

Seksjon 5-8

Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett på halvparten av trekanten på flaten foran mellom seksjon 8 og 9. Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett på areal i skråning mellom seksjon 8 og 9.

Seksjon 9-11

Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 9 har eksklusiv bruksrett på halvparten av trekanten på flaten foran mellom seksjon 8 og 9. Seksjon 11 har eksklusiv bruksrett på areal på flate og skråning, avgrenset ved sti/trapp.

Seksjon 12-13

Eksklusiv bruksrett for seksjon 12 er naturlig begrenset av vei. På baksiden avgrenset mot gjerde på fjell, samt midtdeling mot seksjon 55 (se skisse).

Eksklusiv bruksrett for seksjon 13 er naturlig begrenset av vei, dog avgrenset mot sti. På baksiden avgrenset mot gjerde på fjell. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse.

Seksjon 14-18

Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses etter naturlig fall i terreng mot skog. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse. På fremsiden avgrenset mot vei og vedlagt skisse.

Seksjon 19-24

Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses naturlig av skrent. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei (vedlagt skisse). Seksjon 19 har eksklusiv bruksrett på siden naturlig avgrenset i skråning. Seksjon 24 har eksklusiv bruksrett på side avgrenset mot topp av skrent mot lekeplass og vie. Vedlagt skisse gjelder.

Seksjon 25-29

Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses etter naturlig fall i terrenget mot skog. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei (se vedlagt skisse).

Seksjon 30-31



Eksklusiv bruksrett av areal bak seksjon avgrenses naturlig etter sameiets tomtegrense. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei og vedlagt skisse.

Seksjon 32-33

Eksklusiv bruksrett av areal bak seksjon avgrenses naturlig mot fjell. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot sti (vedlagt skisse). Seksjon 32 har eksklusiv bruksrett for areal på side avgrenset av sameiets tomtegrense. Hindring av naturlig ferdsel på sti må unngås. Seksjon 33 har eksklusiv bruksrett for areal på side naturlig avgrenset av vei.

Seksjon 32-36

Eksklusiv bruksrett av areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjon 34 har eksklusiv bruksrett for areal 5.5 meter fra innervegg under veranda ut mot lekeplass trukket ut mot vei. I tillegg har seksjonen arealet på side naturlig avgrenset av vei. Seksjon 35 og 36 har eksklusiv bruksrett på bakside naturlig avgrenset mot gjerde. Mellom seksjon 36 og 37 gjelder en naturlig midttdeling.

Seksjon 37-42

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside naturlig avgrenset mot gjerde. Seksjon 42 har eksklusiv bruksrett 10.5 meter fra innervegg under veranda ned mot fellesareal. Mellom seksjon 36 og 37 gjelder naturlig midttdeling. Mellom seksjon 42 og 43 avgrenses deling av eksisterende sti.

Seksjon 43-46

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot stikkvei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på baksiden ned mot fellesarealet avgrenset til 9 meter fra verandadør. Mellom seksjon 43 og 42 avgrenses deling av eksisterende sti. Mellom seksjon 46 og 47 avgrenses arealet etter midttdeling.

Seksjon 47-50

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside avgrenset etter skisse. Areal mellom rekke 47-540 og 51-55 som ikke er definert deles etter midttdeling prinsippet. Seksjon 50 avgrenses på nordsiden av vei. Mellom seksjon 47 og 46 avgrenses arealet etter midttdeling.

Seksjon 51-55

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har bruksrett på bakside avgrenset etter skisse. Areal mellom rekke 51-55 og 47-50 som ikke er definert deles etter midtlinje prinsippet. Seksjon 51 avgrenses på nordsiden av vei. Seksjon 55 har eksklusiv bruksrett mot seksjon 12 etter midttdeling (se skisse).

Seksjon 56-62

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside avgrenset naturlig av skråning ned mot vei eller gjerde. Seksjon 62 avgrenses på nordsiden av linje trukket på skisse fra hjørne mot sørkant av bergskrenten og til tomtegrense i nord. Seksjon 56 avgrenses naturlig av vei.



VEDLEGG 3 / 4

Retningslinjer bygningsmessige tiltak på egen bruksenhet og areal med eksklusiv disposisjonsrett / bruksrett i Furuåsen Boligsameie

(Byggevedtekter for Furuåsen BS mai 2012 - Vedtatt på Årsmøtet 2013)
Lagt inn som vedlegg til vedtektene ihht. i sameiermøte 10.04.2018

Ved planer om bygningsmessige arbeider på sameiets seksjoner skal det sendes inn skriftlig søknad til styret. Søknaden må godkjennes av styret før oppstart. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at tiltaket tilfredsstiller krav i gjeldende lover og forskrifter. Skader som oppstår på eksisterende bygningsmasse eller tilbygg som følge av feil, mangler eller dårlig utførelse, som ikke dekkes av forsikringen, dekkes ikke av sameiet. Den enkelte seksjonseier må derfor selv dekke kostnadene for utbedring av eventuelle skadene.

Krav til dokumentasjon i søknaden:

- Enkel søknad med kort redegjørelse for tiltakets art, størrelse og utforming.
- Situasjonsplan, der tiltaket er tegnet inn på utsnitt av reguleringskartverket i målestokk 1:1000 eller 1:500. Utskrift av kartet kan fås ved henvendelse til styret. Situasjonsplanen skal vise tiltaket nøyaktig inntegnet, markert med farge, påført utvendige mål, samt avstand til nabo.
- Tegninger (planer og fasader) i målestokk 1:100. Plan- og fasadetegningene skal vise hele seksjonen. Foto av tilsvarende tiltak på andre seksjoner kan i enkelte tilfeller erstatte tegninger. Tegningene skal signeres med OK, eller SETT av naboer til tiltaket. Naboer kan sende kommentarer eller klager til styret.
-

Ved vurdering av søknaden vektlegger styret tiltakets plassering, størrelse, utforming og naboers kommentarer.

Plan- og bygningsloven omhandler hvilke tiltak som er fritatt fra offentlig søknadspått. For tiltak ut over dette har den enkelte seksjonseier ansvar for å sende inn søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten.



Sak 7

Valg av velferdskomité

Roller og kandidater

Valg av 2 Velferdskomité Velges for 1 år

Irene Laurendz

Gjenvalg

Gurdip Singh Plaha

Gjenvalg



Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Kaare Solhjell

Gjenvalg

Arild Tønsberg

Gjenvalg



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer velges for 2 år.

Varamedlemmer velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Waqar Ahmad Baig

Gjenvalg

Tore Skau

Gjenvalg

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Knut Anders Asper

Gjenvalg

Cecilie Runge

Gjenvalg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.