



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 980885534

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 584 747	3 280 522
Sum inntekter		3 584 747	3 280 522
Kostnader			
Lønnskostnad		115 526	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 775	10 775
Annen driftskostnad		2 644 867	2 558 656
Sum kostnader		2 771 168	2 683 531
Driftsresultat		813 580	596 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 016	5 496
Sum finansinntekter		9 016	5 496
Annen finanskostnad		68 154	95 218
Sum finanskostnader		68 154	95 218
Netto finans		-59 138	-89 722
Resultat før skattekostnad		754 441	507 269
Årsresultat		754 441	507 269
Totalresultat		754 441	507 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		754 441	507 269
Sum overføringer og disponeringer		754 441	507 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 409	53 184
Sum varige driftsmidler		42 409	53 184
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 409	53 184
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 720	4 773
Andre fordringer		60 277	146 996
Sum fordringer		72 997	151 769
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		827 357	577 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		827 357	577 073
Sum omløpsmidler		900 354	728 842
SUM EIENDELER		942 763	782 026

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		299 609	
Udekket tap			454 832
Sum opptjent egenkapital		299 609	-454 832
Sum egenkapital		299 609	-454 832
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		608 844	1 161 565
Sum annen langsiktig gjeld		608 844	1 161 565
Sum langsiktig gjeld		608 844	1 161 565
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		254	7 773
Leverandørgjeld		1 724	28 452
Annen kortsiktig gjeld		32 331	39 067
Sum kortsiktig gjeld		34 309	75 292
Sum gjeld		643 153	1 236 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		942 763	782 026



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 373863

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 980 885 534
FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 584 747	3 280 522
Sum inntekter		3 584 747	3 280 522
Kostnader			
Lønnskostnad		115 526	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 775	10 775
Annen driftskostnad		2 644 867	2 558 656
Sum kostnader		2 771 168	2 683 531
Driftsresultat		813 580	596 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 016	5 496
Sum finansinntekter		9 016	5 496
Annen finanskostnad		68 154	95 218
Sum finanskostnader		68 154	95 218
Netto finans		-59 138	-89 722
Resultat før skattekostnad		754 441	507 269
Årsresultat		754 441	507 269
Totalresultat		754 441	507 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		754 441	507 269
Sum overføringer og disponeringer		754 441	507 269



Organisasjonsnr: 980 885 534
FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		42 409	53 184
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 409	53 184
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 720	4 773
Andre fordringer		60 277	146 996
Sum fordringer		72 997	151 769
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		827 357	577 073
Sum omløpsmidler		900 354	728 842
SUM EIENDELER		942 763	782 026
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	299 609	
Udekket tap		454 832
Sum opptjent egenkapital	299 609	-454 832
Sum egenkapital	299 609	-454 832
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	608 844	1 161 565
Sum annen langsiktig gjeld	608 844	1 161 565
Sum langsiktig gjeld	608 844	1 161 565
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	254	7 773
Leverandørgjeld	1 724	28 452
Annen kortsiktig gjeld	32 331	39 067
Sum kortsiktig gjeld	34 309	75 292
Sum gjeld	643 153	1 236 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	942 763	782 026



Organisasjonsnr: 980 885 534
FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8186

FURUÅSEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:00, Møtelokalet på Mortensrud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endringer av husordensreglene punkt 7
8. Endringer av vedtektene
9. Valg av valgkomité
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FURUÅSEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret går inn for at rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. årsrapport_2025.pdf
- 2. 8186 - Kommentarer årsregnskap 2024 og budsjett.pdf
- 3. 8186 Furuåsen Boligsameie - revisjonsberetning.pdf
- 4. 8186 - Årsregnskap 2024-2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000



Sak 7

Endringer av husordensreglene punkt 7

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende endringer av husordensreglenes punkt 7:

Tidligere punkt 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.

Forslag nytt punkt 7 (tekst etter andre punktum fjernet, og ny tekst markert i fet skrift):

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. **Alle kjøretøy som parkeres på gjesteparkeringsplassen skal registreres digitalt. Dette gjelder også for besøkende til sameiet, og det er beboer/seksjonseiers ansvar å informere besøkende om gjeldende regelverk.**

Vedlagt i innkallingen følger fullstendige husordensregler med endringene tydelig markert i blått.

Forslag til vedtak

Endringene av husordensreglenes punkt 7 godkjennes

Vedlegg

5. husordensregler_2025.pdf

Sak 8

Endringer av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår endringer i vedtektene. Disse endringene består hovedsakelig av mindre omskrivninger og justeringer, samt et forslag om en ny bestemmelse (pkt. 2.7 Kameraovervåking i fellesarealer).

Vedlagt i innkallingen følger fullstendige vedtekter med endringene tydelig markert i blått.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringene godkjennes



Vedlegg

6. vedtekter_2025.pdf

Sak 9

Valg av valgkomité

Innstilling

Styret foreslår følgende to kandidater til valgkomiteén:

- Waqar Ahmad Baig
- Dag Alexander Horrigmo

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Dag Alexander Horrigmo
- Waqar Ahmad Baig

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlemmer:

- Tore Sivertsen (2025 - 2027)
- Thomas Salamonsen (2025 - 2027)
- Kristoffer Strekerud (2024 - 2026) (ikke på valg i år)
- Gulfer Gence (2025 - 2027)

Varamedlem:

- Monica Husum Nilsen (2025 - 2026)
- Gurdip Singh Plaha (2025 - 2026)

Styreleder:

- Haneef Awan (2025 - 2026)

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Haneef Awan

Gjenvalg. Innstilt av valgkomitéen.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gulfer Gence

Innstilt av valgkomitéen.

- Thomas Salamonsen

Tidligere varamedlem. Innstilt av valgkomitéen.

- Tore Sivertsen

Tidligere varamedlem. Innstilt av valgkomitéen.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gurdip Singh Plaha

Innstilt av valgkomitéen.

- Monica Husum Nilsen

Innstilt av valgkomitéen.



Årsrapport

2024-2025

for Furuåsen Boligsameie



Innledning

Denne rapporten dekker økonomi, drift, vedlikehold, kommunikasjon og framtidsplaner. Målet er å gi en helhetlig oversikt over sameiets virksomhet, gjennomførte tiltak og fremtidige planer.

Styret har avholdt 13 styremøter, hvorav to i samarbeid med forretningsfører. Vi har lagt stor vekt på tydelig og regelmessig kommunikasjon med seksjonseiere gjennom e-post, informasjonsbrev, vår nettside og Vibbo. I enkelte tilfeller har vi også benyttet SMS og direkte telefonsamtaler.

Økonomisk har vi prioritert en stabil drift med fokus på kostnadskontroll, spesielt i tilknytning til styrets oppgaver.

Vi håper at denne rapporten gir en god innsikt i sameiets status og utvikling. Styret ser fram til et fortsatt godt samarbeid med seksjonseiere og oppfordrer alle til å komme med innspill og spørsmål - helst via Vibbo, men også direkte til styret.

Om Furuåsen Boligsameie

Furuåsen Boligsameie er et boligsameie bestående av 62 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (garasjeseksjoner).

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980885534. Det ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune, med gårdsnummer/bruksnummer 533/180.

En eierseksjon innebærer en sameieandel i en bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig og/eller annen bruksenhet i eiendommen.

Furuåsen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Forsikring

Furuåsen Boligsameie har sin forsikringsavtale gjennom Fremtind Forsikring AS, med forsikringsnummer 18433960/38. Fullstendige detaljer om dekningen finnes i forsikringsavtalen, tilgjengelig på www.furuasen.no.

Styrets sammensetning

- HMS-ansvarlig (styremedlem Rasmus Olof Anders Ahnell)
- Miljø- og bærekraftsansvarlig (styremedlem Waqar Ahmad Baig)
- IKT-ansvarlig (styremedlem Dag Alexander Horrigmo)
- Nestleder (varamedlem Thomas Salamonsen)
- Drifts- og vedlikeholdsansvarlig (varamedlem Tore Sivertsen)
- Arrangements- og fellesskapsansvarlig (styremedlem Kristoffer Strekerud)
- Styreleder (Haneef Awan)

Valgkomité

- Alf Terje Evang
- Waqar Ahmad Baig

Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har prioritert digitalisering av rutiner for å øke selvbetjeningen. Dette effektiviserer driften, reduserer avhengighet av enkeltpersoner og fjerner flaskehals. Seksjonseiere får dermed enklere tilgang til nødvendig informasjon og tjenester.

Styret ivaretar sikkerheten i sameiets digitale systemer og kameraovervåkning ved å følge prinsippet om minimal tilgang. Kun personer med et dokumentert behov får tilgang.



Styret benyttet seg av relevante, primært gratis kompetansehevingstilbud fra OBOS og Huseierne¹, samt deltok på et betalt kurs i konflikthåndtering (kr 500,-). Dette har bidratt til økt kunnskap og bedre håndtering av styrets oppgaver.

Informasjonsflyt og digitale kanaler

I løpet av perioden har styret arbeidet med å strukturere og effektivisere kommunikasjon for å sikre bedre informasjonsflyt til seksjonseiere. Som en del av dette er all innkommende kommunikasjon til styret@furuasen.no nå automatisk videresendt til furuasen@styrerommet.no. Samtidig er relevante filer overført fra Dropbox til styrerommet.no.

Sameiets digitale kommunikasjon skjer både via <https://www.furuasen.no> og Vibbo. Styret har i perioden jobbet med en gradvis overgang til Vibbo der dette er hensiktsmessig, for å samle informasjon på én plattform.

For å skape større åpenhet om styrets arbeid og svare på ofte stilte spørsmål, sendte styret ut fire utgaver av informasjonsbrev.

Vedlikeholdsprosjekter og tiltak

Forsikring

Styret innhentet tilbud fra tre forsikringsselskaper, i tillegg til dagens leverandør, Fremtind, for å vurdere kostnadsreduksjoner. Etter en grundig vurdering av de mottatte tilbudene besluttet styret å beholde husforsikringen hos Fremtind, da dette var det mest gunstige alternativet.

Rutinene for bruk av husforsikringen er oppdatert. Seksjonseiere finner gjeldende retningslinjer på sameiets nettside og Vibbo.

Energikartlegging - tilskudd og planlegging

I løpet av perioden har styret fått innvilget tilskudd fra Enova SF under støtteprogrammet "Kartleggingsstøtte for borettslag og boligsameier". Tilskuddet dekker 50% av godkjente prosjektkostnader, oppad begrenset til 200 000 kroner.

Styret er i dialog med forretningsfører for å planlegge og gjennomføre kartleggingen.

¹i regi av Nærmiljøkontoret på Rudshøgda



Bom

Styret har jobbet aktivt med utfordringene knyttet til bommen og gjennomkjøring. Til tross for tidligere tiltak står bommen ofte åpen, noe som øker trafikken og fører til hastigheter over fartsgrensen. Flere seksjonseiere har uttrykt bekymring, og det har vært tilfeller der sjåfører ikke har fulgt retningslinjene til tross for gjentatte oppfordringer.

For å bedre situasjonen iverksatte styret flere tiltak:

- Montert nytt skilt som oppfordrer til ansvarlig kjøring.
- Informert om bilferdsel og ansvarlig kjøring i januars informasjonsbrev.
- Sveiset en forlengelse over åpningsmekanismen.
- Vurdert SMS-varsling for å sikre bedre etterlevelse av vedtektene.
- Vurdert innføring av OLH-nøkkel som erstatning for Oslonøkkelen.

Til tross for disse tiltakene står bommen fortsatt ofte åpen, noe som skaper utrygge situasjoner i området.

Parkering

Det nye systemet for elektronisk registrering av 24-timers parkering og ekstrabil på gjesteparkeringen fungerer tilfredsstillende, og styret vil fortsette å følge utviklingen. Det er imidlertid utfordringer med feilparkering på gjesteparkeringen, ofte av personer som ikke bor her. Dette krever betydelig oppfølging fra styret for å spore eierne i systemet, kontakte dem for å flytte bilen og sende purringer, noe som skaper unødvendig merarbeid.

I tillegg er feilparkering utenfor seksjonene et tilbakevendende problem, da dette strider mot sameiets vedtekter. Styret vurderer å engasjere et parkeringsselskap for bedre håndheving av parkeringsreglene.

Oppfølging med Christiania

Det oppsto skader på gjerdene i fire seksjoner under snøbrøyting av brøytebilen, og disse ble reparert av selskapet. I tillegg er maling av gjerdene gjennomført der det var nødvendig.



Radonmåling

Sporfilmene ble distribuert via postkassene i første uke av februar, med to sporfilmer per seksjon, slik at nødvendige målinger kunne gjennomføres innen utgangen av april. Måleperioden varer i 60 dager, og sporfilmene skal returneres i midten av april for analyse hos laboratoriet.

Flaggstangområdet

Styret har dessverre ikke hatt anledning til å avholde et ekstraordinært styremøte i denne perioden, da vi har avventet tilbakemelding fra Plan- og bygningsetaten. Dette gjelder sak 7 fra fjorårets årsmøte - Fase 2 av prosjektet Flaggstangområdet. Under møtet ble det vedtatt et benkeforslag om å utsette saken og behandle den på et ekstraordinært årsmøte.

Til tross for dette har styret brukt betydelig tid på saken, blant annet ved å etablere en egen arbeidsgruppe "Hagelaget", gjerdet er gjenbrukt og satt opp på nytt, og en ny trapp er montert for å sikre bedre adkomst.

Vurdering av membran over garasje

Ifølge tidligere styremøtereferater ble denne saken første gang diskutert 11. desember 2013. Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS ble engasjert for å vurdere lekkasjeproblemer fra terrassene til garasjen. En visuell inspeksjon ble gjennomført 4. mai 2016. I rapporten ble det anbefalt å planlegge utskifting av membranene innen 4-6 år. Styret fulgte opp saken videre i denne perioden og gjennomførte befaring med Steinbakken Entreprenører.

Styret har avklart at utbedring av membranen er sameiets ansvar. Videre vurderes finansiering, herunder muligheten for låneopptak, noe som kan påvirke felleskostnadene.

Skifte batterier i røykvarslere

Styret har kjøpt inn Energizer Lithium AA (L91-FR6) batterier til røykvarslerne og opprettet et bestillingsskjema. Seksjonseiere kan bestille batterier via: <https://vibbo.no/furuasen/tema/bestill>.



Andre saker

Følgende saker ble gjennomført:

- En av de felles avfallsdunkene flyttet til postkassene ved trappene opp til Flaggstangområdet².
- Et avløp med feil vinkel, som forårsaket vannfall på ladeboksen under regnvær, er utbedret.
- Montering av Smartsafe for utleie av blant annet tilhenger er fullført. Bruksinformasjon og retningslinjer er tilgjengelig på sameiets nettside.
- Støy problemer med de to ståldørene i midtgangen av garasjen er utbedret.
- Gjerdet ved siden av ståldøren i midtgangen av garasjen ble utbedret ved å tette et hull med en metallplate. Tiltaket ble gjennomført for å forhindre uautorisert tilgang til låsemekanismen og dermed forbedre sikkerheten i området.
- Styret har igangsatt innhenting av tilbud på boligalarmer², men administrasjon og bestilling av løsninger vil være den enkelte seksjonseiers eget ansvar.

Følgende saker ble diskutert, men ikke iverksatt:

- Installasjon av enda et kamera for utendørs parkeringsområder og papircontainer, da det ofte kastes eller plasseres avfall ved siden av containeren.
- Montering av hardplast i garasjen.
- Styret mottok et forslag om å snu garasjedøren slik at den åpnes mot trappen i stedet for inn mot blomsterbedet. Etter å ha innhentet et pristilbud og vurdert kostnadene opp mot nytteverdien, besluttet styret at tiltaket ikke vil bli iverksatt.

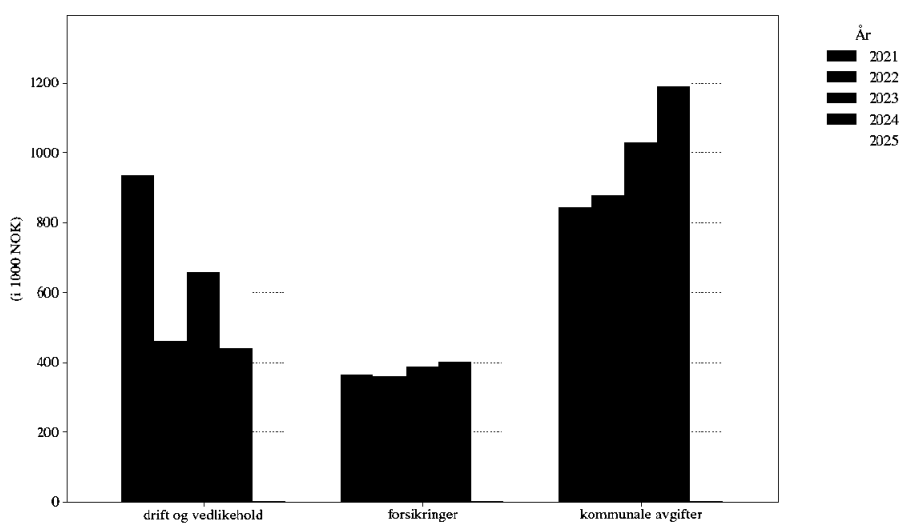
Fellesaktiviteter for seksjonseiere

Både vår- og høstdugnaden hadde godt oppmøte, og det var inspirerende å se så mange seksjonseiere bidra med stort engasjement.

²Forslag mottatt fra seksjonseier

Økonomisk oversikt

Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr 754 441, som foreslås overført til egenkapital. Ved utgangen av 2024 var sameiets arbeidskapital på kr 866 045, noe som tilsvarer den anbefalte bufferen³ på om lag tre måneders dekning av ordinære driftsutgifter. Dette gir rom for å håndtere løpende utgifter, men innebærer samtidig at det er begrenset handlingsrom for større uforutsette kostnader.



Figur 1: Økning i utgifter per år for utvalgte kategorier

Den generelle kostnadsutviklingen de siste årene viser en tydelig økning i flere sentrale utgiftskategorier. Spesielt har kommunale avgifter, drift og vedlikehold, samt forsikringskostnader økt betydelig.

For 2025 er tallene basert på budsjetterte verdier, og de faktiske resultatene vil først være tilgjengelige ved årets slutt (figur 1).

Sameiets lån har en gjenværende saldo på kr 523 810 per 9. mars 2025. Lånet er planlagt nedbetalt innen 30. mars 2026.

³Kommentar fra forretningsfører på regnskapsmøte 27. februar 2025.



Planlagte tiltak for 2025-2026

Styret planlegger følgende tiltak for å styrke bomiljøet og vedlikeholde sameiets verdier i 2025-2026:

- Planlegging av en passende begivenhet i anledning sameiets 30-årsjubileum.
- Oppgradering av lys ved flaggstangområdet, bomplassen og veien ned fra Skilpaddeparken⁴. Vi søker om bomiljøtilskudd for 2025 for å finansiere deler av installasjonen av nye lysmaster.
- Rensing av ventilasjonsanlegget i sameiet. Dette ble sist utført i 2017.
- Vask av garasjeanlegget.
- Maling av fasader sist utført i 2018. Ny runde planlegges innen 2028 for å opprettholde bygningens standard.
- Innkjøp av nye trillebårer⁴ som utstyr til dugnad for å erstatte utslitte enheter.
- Anskaffelse av en sylinder for oppbevaring av vognkort til tilhenger.

Referanser

Denne rapporten er utarbeidet med inspirasjon fra OBOS og Huseiernes retningslinjer for årsrapporter i boligselskaper. I tillegg er ChatGPT benyttet for korrekturlesing, språkforbedring og strukturering av innholdet, uten at sensitive opplysninger er delt med språkmodellen.

⁴Forslag mottatt fra seksjonseier



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 866 045.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FURUÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-04 13:24:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0W03Z-YD4KT-TENCE-GUWYL-JX8YS-MBFIQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

20 av 62



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 433 420	3 266 886	3 395 000	3 392 548
Ladeinntekter EL-bil		135 301	3 887	120 000	120 000
Andre inntekter	3	16 026	9 750	4 500	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 584 747	3 280 522	3 519 500	3 517 548
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 276	-14 100	-41 484	-10 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-70 000
Avskrivninger	14	-10 775	-10 775	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 438	-11 713	-10 000	-13 000
Andre honorarer		-1 250	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-118 133	-112 187	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-5 842	-13 750	-5 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-315 715	-498 481	-454 000	-467 172
Forsikringer		-401 164	-385 143	-425 991	-511 000
Kommunale avgifter	9	-1 188 999	-1 029 411	-1 184 500	-1 328 000
Ladekostnader EL-bil		-132 991	0	-120 000	-120 000
Energi/fyring	10	-16 073	-19 593	-24 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-331 561	-328 361	-343 356	-357 000
Andre driftskostnader	11	-123 953	-160 018	-203 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 771 168	-2 683 531	-3 029 331	-3 189 172
DRIFTSRESULTAT		813 580	596 991	490 169	328 376
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 016	5 496	0	1 300
Finanskostnader	13	-68 154	-95 218	-68 000	-29 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-59 138	-89 722	-68 000	-27 700
ÅRSRESULTAT		754 441	507 269	422 169	300 676
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		299 609	0		
Reduksjon udekket tap		454 832	507 269		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	42 409	53 184
SUM ANLEGGSMIDLER		42 409	53 184
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 720	4 773
Forskuddsbetalte kostnader		60 277	43 109
Andre kortsiktige fordringer		0	103 887
Driftskonto OBOS-banken		722 105	575 483
Sparekonto OBOS-banken		105 252	1 590
SUM OMLØPSMIDLER		900 354	728 842
SUM EIENDELER		942 763	782 026
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		299 609	0
Udekket tap		0	-454 832
SUM EGENKAPITAL		299 609	-454 832
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	608 844	1 161 565
SUM LANGSIKTIG GJELD		608 844	1 161 565
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 331	36 549
Leverandørgjeld		1 724	28 452
Påløpte renter		254	7 773
Annen kortsiktig gjeld		0	2 518
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 309	75 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		942 763	782 026
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025
Styret i Furuåsen Boligsameie

Haneef Awan /s/

Rasmus Olof Anders Ahnell /s/

Waqar Ahmad Baig /s/

Dag Alexander Hørrigmo /s/

Kristoffer Strekerud /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 367 968
Ladestruktur	40 000
Større søppelcontainer	25 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 433 420

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elaway - viderefakturering utlegg	13 596
Nøkler	1 730
Utleie	700
SUM ANDRE INNETEKTER	16 026

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 276
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 276

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster for kr 4 899, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 842
SUM KONSULENTHONORAR	-5 842

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 234
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-164 657
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 455
Kostnader dugnader	-5 419
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-315 715

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-657 449
Feieavgift	-14 960
Renovasjonsavgift	-516 590
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 188 999

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-16 073
SUM ENERGI / FYRING	-16 073

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Annet driftsmateriale	-8 002
Snørydding	-41 086
Gressklipping	-44 322
Andre fremmede tjenester	-13 845
Kontor- og datarekvisita	-1 147
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 899
Andre kontorkostnader	-6 634
Bank- og kortgebyr	-3 118
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 953

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	7 719
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 297
SUM FINANSINNTEKTER	9 016

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-68 154
SUM FINANSKOSTNADER	-68 154

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger		
Tilgang 2020	21 228	
Avskrevet tidligere	-13 813	
Avskrevet i år	-4 237	
		3 178
Trapp		
Tilgang 2020	65 375	
Avskrevet tidligere	-19 606	
Avskrevet i år	-6 538	
		39 231
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		42 409

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 775
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2019	-3 571 426	
Nedbetalt tidligere	2 409 861	
Nedbetalt i år	552 721	
		-608 844
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-608 844



HUSORDENSREGLER

FOR FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

Dato	Endring
30.04.1996	Vedtatt på ordinært sameiermøte
26.03.2015	Ny bestemmelse pkt. 4
15.04.2021	Vedtatt på ordinært sameiermøte
08.04.2025	Vedtatt på ordinært 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.
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-øblat. Denne skal alltid ligge godt synlig innenfor frontruten på en eventuell bil nr. 2 når den er parkert på parkeringsplassen. Dette gjelder også el-biler på reservert lade plass ute. Gjester kan parkere inntil 24 timer uten øblat, og det kan søkes om en ekstra øblat for en kort periode.
Alle kjøretøy som parkeres på gjesteparkeringsplassen skal registreres digitalt. Dette gjelder også for besøkende til sameiet, og det er beboer/seksjonseiers ansvar å informere besøkende om gjeldende regelverk.
8. Campingvogner, bobiler, båter, tilhengere og uregistrerte biler ol skal ikke hensesettes 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.
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 modifieres 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.



VEDTEKTER

FOR FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato	Endring
31.10.1995	Vedtektene for Furuåsen Boligsameie ble for første gang vedtatt på det konstituerende sameiermøtet.
26.03.2015	Ny bestemmelse pkt. 4 - Begrenset eierskap for juridiske personer.
10.04.2018	Vedlegg 1 – opprinnelig vedtatt ved sameiermøte 30.04.1996 – ble revidert og tilføyd til de oppdaterte vedtektene.
18.04.2023	Ny bestemmelse (pkt. 2.5.7)
08.04.2025	Ny bestemmelse (pkt. 2.7)



Innhold

1	Navn og opprettelse	2
2	Disposisjonsretten over seksjonene	2
3	Felleskostnader (§ 29)	9
4	Panterett for seksjonseierens forpliktelser (§ 31)	9
5	Vedlikehold	10
6	Mislighold	14
7	Årsmøtet	15
8	Styret	19
9	Forretningsfører	22
10	Regnskap og revisjon	23
11	Endring i vedtektene (§ 27)	23
12	Forholdet til lov om eierseksjoner	23
13	Vedlegg	24



Furuåsen Boligsameie

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Furuåsen Boligsameie** (organisasjonsnummer 980885534) og har gårdsnummer 180 og bruksnummer 533 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27. juni 1995.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1 Bebyggelsen og tomten

Sameiet består av 62 boligseksjoner og 3 garasje-seksjoner, i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst 27.06.1995.

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.

Garasjeanlegget består av 3 næringsseksjoner med til sammen 62 parkeringsplasser. Hver seksjonseier disponerer én merket parkeringsplass. Sameiets styre kan gjøre om plasseringen dersom praktiske behov tilsier det, for eksempel 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.



Furuåsen Boligsameie

- 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 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.



Furuåsen Boligsameie

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 (erstatter tillegg til vedtektene som ble vedtatt i årsmøte 30.10.1996).

Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde dette bruksområdet, inkludert bygningsmessige deler og beplantinger, 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 dette skal være et bilfritt område, dog med unntak gitt i pkt. 2.5.1.



Furuåsen Boligsameie

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 bevegelse, 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 besøkende 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 tilfredsstillers 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 eventuelt på parkeringsplassen ute dersom man vedtar å etablere ladeplasser for gjester. Ladestasjoner på gjesteparkeringen vurderes av styret dersom krav om



Furuåsen Boligsameie

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

2.5.5 Krav til teknisk 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 kompatible 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 beslutter prinsippet.

Kostnader til selve ladestasjonen med 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.

2.5.7 Brannsikkerhet - Felles infrastruktur for overvåking og varsling

Seksjonseier er ansvarlig for at seksjonen er utstyrt med lovpålagte røykvarslere og slukkeutstyr i sin seksjon, at det skiftes batterier, slik at de til enhver tid fungerer.

Sameiet har et ansvar for, på best mulig måte, å sikre at både naboer i egen husrekke og hele sameiet blir varslet dersom det oppstår et branntilløp i en seksjon, som i mange tilfeller kan være tom for mennesker. Felles alarmanlegg er i praksis ikke mulig.

En avtale med en tjenesteleverandør sørger for at vi har en døgkontinuerlig overvåking av alle boliger i sameiet hele året (24/365). Naboer i samme rekkehus, naborækkehus, styret og sameiets beboere, varsles etter fastlagte eskaleringsrutiner.



Furuåsen Boligsameie

2.5.8 Krav til nødvendig utstyr og infrastruktur i sameiet

Felles overvåking og varsling krever at sameiet har en felles infrastruktur for kommunikasjon. SFTY AS har installert detektorer i alle seksjoner. Disse er koplet opp mot sameiets bredbåndstjeneste/WiFi via seksjonens ruter - som er en del av sameiets felles infrastruktur.

Denne infrastrukturen må derfor være i drift og fungere 100% døgnet rundt hele året. Seksjonseier har derfor et ufravikelig ansvar for at:

- a) bredbåndsruter er tilkoplest strøm hele tiden, slik at den fungerer,
- b) batterier av anbefalt kvalitet skiftes med en gang SFTY varsler om lavt batterinivå,
- c) SFTY app er lastet ned, slik at man selv kan følge med på status og prosedyrer.

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan utløse en prosess mht. sanksjonering iht. vedtektenes pkt. 6: Mislighold.

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.

2.7 Kameraovervåking i fellesarealer

2.7.1 Formål og ansvar

Kameraovervåking er installert i deler av sameiets fellesarealer for å sikre trygghet og forhindre at sameiets eiendom, eller beboers private eiendeler, utsettes for skade, tyveri, hærverk eller andre uønskede hendelser. Overvåkingen skal primært ha som formål å bidra til økt sikkerhet og trivsel for beboerne.

Behandlingsansvarlig for overvåkingen er Furuåsen Boligsameie, representert ved styret. Styret er til enhver tid pliktig å følge Datatilsynets retningslinjer.



Furuåsen Boligsameie

2.7.2 Nødvendighet

Kameraovervåking vurderes som et nødvendig tiltak for å beskytte sameiets fellesarealer og beboernes eiendeler. Andre sikringstiltak, slik som låssystemer eller opplysning av utsatte områder, er vurdert som utilstrekkelige for å forebygge de risikoene som overvåkingen skal adressere.

2.7.3 Interesseovervekt

Sameiets interesse i å opprettholde sikkerheten og beskytte eiendom og private eiendeler veier tyngre enn de innsynsrettigheter som kan berøres ved overvåkingen. Tiltaket gjennomføres således på en måte som ivaretar personvernet; overvåkingen er ikke montert på steder som krenker beboernes privatliv, private uteområder eller andre områder med forhøyet vern av personvernet. Kameraene er strategisk plassert der risikoen for skade eller uønskede hendelser er størst, og opptakene skal kun benyttes til det formål de er innrettet for.

2.7.4 Informasjon om overvåking

Områder med kameraovervåking er tydelig skiltet for å sikre at beboerne er klar over at overvåking pågår.

2.7.5 Lagring, tilgang og utlevering av opptak

Opptak fra overvåking lagres i en begrenset periode, på inntil 21 dager, med mindre opptakene er nødvendige som bevis i forbindelse med pågående etterforskning eller sak.

Behandlingsansvarlig har begrenset tilgangen til sameiets overvåkningsopptak til maks to personer. Uthenting av opptak skal skje i henhold til prinsippet om saklig behov. Personopplysninger som er innsamlet ved kameraovervåking kan bare utleveres til andre enn den behandlingsansvarlige dersom:

- a) den som er avbildet samtykker,
- b) utleveringen skjer til politiet eller påtalemyndighet ved etterforskning av straffbare handlinger eller ulykker, og lovbestemt taushetsplikt ikke er til hinder for utleveringen eller,
- c) det ellers følger av lov at utlevering kan skje.



Furuåsen Boligsameie

2.7.6 Evaluering av kameraovervåking

Sameiet skal kontinuerlig evaluere effekten av kameraovervåkingen for å sikre at tiltaket opprettholder sin hensikt, er hensiktsmessig og nødvendig. Dersom det oppstår behov for ytterligere overvåkingskameraer, skal installasjon og oppføring av disse skje i samsvar med §2.7. Tilsvarende skal overvåkingen avvikles dersom den ikke lenger oppfyller sitt formål eller anses som nødvendig, jf. §§2.7.1 og 2.7.2.

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 forpliktelser (§ 31)

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruks-



Furuåsen Boligsameie

enhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes 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.

Panteretten bortfaller dersom begjæring om tvangsdekning ikke er mottatt av namsmyndigheten innen to år etter pantekravets forfallsdato, eller dersom tvangsdekningen ikke iverksettes 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 karmen
- 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



Furuåsen Boligsameie

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, 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 brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, 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.



Furuåsen Boligsameie

5.3 Bygningsmessige 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.



Furuåsen Boligsameie

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.



Furuåsen Boligsameie

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 tvangfullbyrdelsesloven § 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 tvangfullbyrdelsesloven § 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 tvangfullbyrdelsesloven kapittel 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 tvangfullbyrdelsesloven § 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.



Furuåsen Boligsameie

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 tjue 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.



Furuåsen Boligsameie

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:

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) 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 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.



Furuåsen Boligsameie

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,



Furuåsen Boligsameie

- 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, besluttes 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 besluttes, 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.



Furuåsen Boligsameie

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 inneholde referat 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:

- en leder
- inntil 4 styremedlemmer
- inntil 2 varamedlemmer

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.

Årsmøtet skal velge styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

- styreleder velges særskilt for ett år om gangen.



Furuåsen Boligsameie

- styremedlemmer velges for to år om gangen.
- varamedlemmer velges for ett år om gangen.

Kun myndige fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene etter endt styreperiode.

Dersom særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal gis et rimelig forhåndsvarsel ved slik fratredelse. Årsmøtet kan med alminnelig flertall beslutte at et styremedlem skal fratre.

8.3 Valgkomité

Årsmøtet skal velge en valgkomité på inntil to medlemmer for ett år om gangen.

8.4 Styremøter (§ 56)

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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.

8.5 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.



Furuåsen Boligsameie

8.6 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.

8.7 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.

8.8 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.

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 ureddelig å påberope seg avtalen.

8.9 Signatur

Tre av sameiets styremedlemmer signerer sameiet.



Furuåsen Boligsameie

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 delegere 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.



Furuåsen Boligsameie

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. 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.



Furuåsen Boligsameie

13. Vedlegg

Vedlegg 1 - 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 beplantninger 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 beplantninger.

Styret kan kreve at disse trekkes disse så langt tilbake fra veikant som man finner nødvending 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 kumlukk, 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.



Furuåsen Boligsameie

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.



Furuåsen Boligsameie

Vedlegg 2 - Eksklusiv bruksrett

Definisjon og mål for fastsetting av eksklusiv bruksrett ved seksjonene

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.



Furuåsen Boligsameie

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 midtdeling.



Furuåsen Boligsameie

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 midtdeling. 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 midtdeling.

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 47-50 og 51-55 som ikke er definert deles etter midtdeling prinsippet. Seksjon 50 avgrenses på nordsiden av vei. Mellom seksjon 47 og 46 avgrenses arealet etter midtdeling.

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 midtdeling (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 grukket på skisse fra hjørne mot lekeplass parallelt mot tomtegrense. Seksjon 56 avgrenses naturlig av vei.

Furuåsen Boligsameie

Vedlegg 3 - Retningslinjer bygningsmessige tiltak på egen bruks-enhet og areal med eksklusiv disposisjonsrett / bruksrett i Furu-åsen Boligsameie

Byggevedtekter utarbeidet for Furuåsen BS mai 2012

Lagt inn som vedlegg til vedtektene iht. 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:

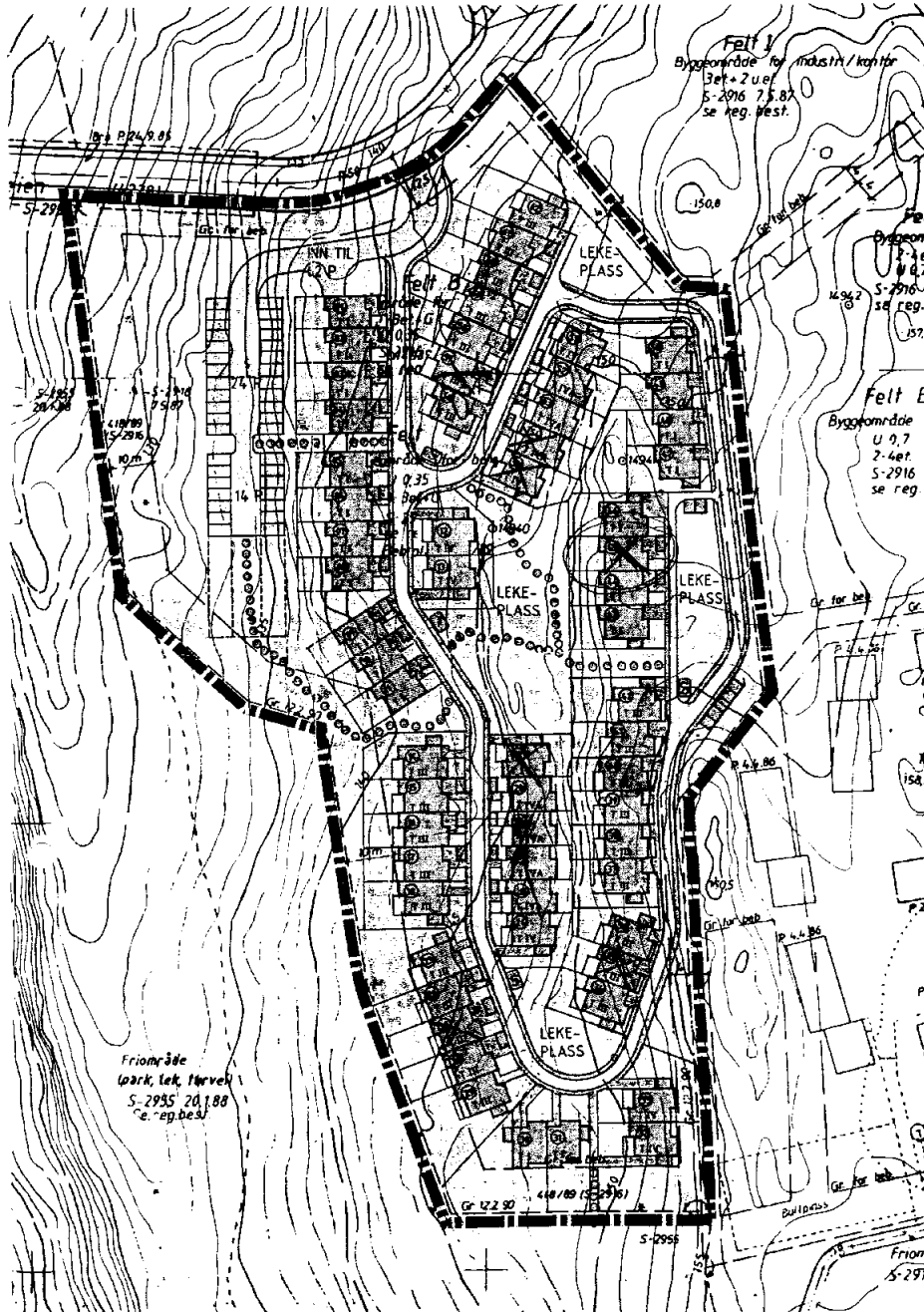
- a) Enkel søknad med kort redegjørelse for tiltakets art, størrelse og utforming.
- b) Situasjonsplan, der tiltaket er tegnet inn på utsnitt av reguleringskartverket i målestokk 1:1000 eller 1:500. Utskrift av kartet kan fås ved henvendelse til styret. Situasjonsplanen skal vise tiltaket nøyaktig inntegnet, markert med farge, påført utvendige mål, samt avstand til nabo.
- c) 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 søknadsplikt. For tiltak ut over dette har den enkelte seksjonseier ansvar for å sende inn søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten.

Furuåsen Boligsameie

Vedlegg 4 - Kartskisse i Furuåsen Boligsameie





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 8186 Selskapsnavn: FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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