



Årsmøte 2022

1472 Furumoen 1 Boligsameie

Til seksjonseierne i Furumoen 1 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 1. mars 2022 kl. 19:00 i Bjørndal Grendehus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Furumoen 1 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Furumoen 1 Boligsameie
avholdes tirsdag 1. mars 2022 kl. 19:00 i Bjørndal Grendehus.

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**
Styret foreslår overføring av egenkapital for å dekke underskuddet

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
Ingen innkomne forslag.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 10.02.2022
Styret i Furumoen 1 Boligsameie

Øivind Sander/s/ Frode Fjørtoft/s/ Gisle Rødsand/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øivind Sander	2021-2022	Rudskroken 9
Styremedlem	Frode Fjørtoft	2020-2022	Åslandhellinga 235
Styremedlem	Gisle Rødsand	2021-2022	Åslandhellinga 243
Varamedlem	Linn Ystmark	2020-2022	Åslandhellinga 209

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Furumoen 1 Boligsameie

Sameiet består av 29 seksjoner.

Furumoen 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984204914, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Åslandhellinga 191-247

Gårds- og bruksnummer: 176/678

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

Furumoen 1 Boligsameie har 1 deltidsansatt/rengjøringsansatt. Det har ikke vært noen skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Vi har gjennomført 4 styremøter og 2 dugnader i året som har gått. Fremmøte på dugnadene har vært akseptabel.

Sameiet har blitt drevet på vanlig måte med god hjelp fra OBOS, Holmlia vaktmestersentral og andre mindre leverandører.

Året ble avsluttet med kraftige prisøkninger for strøm og fjernvarme hvilket reflekteres i økningen av felleskostnadene per 1.januar 2022.

Styret er kritisk til at vi er avhengig av "monopol" avtaler inngått av kommunen og utbyggende selskap, dette gjelder både for strøm, fjernvarme og tele/internett signaler.

Boligsameiet har ikke vært utsatt for store belastninger verken på grunn av Covid 19 eller andre uforutsette forhold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 036 776.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger for nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 027 507.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak for lavt budsjettet kommunale avgifter og høyere kostnader til drift og vedlikehold og strømkostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 14 534 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 173 144.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 10%, samt en gjennomgang av selskapets faste avtaler.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Selskapet har budsjettert med noe lavere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

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

Lån

Furumoen 1 Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Furumoen 1 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Furumoen 1 Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-11 11:10:37 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 035 276	1 035 276	1 081 000	1 138 000
Andre inntekter	3	1 500	22 037	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 036 776	1 057 313	1 081 000	1 138 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 749	-22 488	-22 960	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 951	-7 616	-9 000	-8 000
Andre honorarer		-10 000	0	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-69 090	-67 275	-69 500	-71 500
Konsulenthonorar	7	-1 621	-639	-8 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-111 217	-196 278	-256 500	-101 500
Forsikringer		-85 799	-121 937	-126 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-288 695	-291 968	-105 500	-298 000
Energi/fyring		-170 127	-60 130	-65 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 712	-109 851	-113 000	-124 000
Andre driftskostnader	10	-79 545	-80 554	-114 500	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 027 507	-1 018 737	-959 960	-979 460
DRIFTSRESULTAT		9 269	38 576	121 040	158 540
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	263	420	2 000	0
Finanskostnader	12	-24 066	-28 883	-25 000	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 803	-28 463	-23 000	-15 000
ÅRSRESULTAT		-14 534	10 113	98 040	143 540
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	10 113		
Udekket tap		-14 534	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		34 905	4 044
Kundefordringer		-3 777	1 987
Andre kortsiktige fordringer	13	12 975	16 163
Energiavregning	17	61 034	0
Driftskonto OBOS-banken		0	138 003
Sparekonto OBOS-banken		1 531	1 527
SUM OMLØPSMIDLER		106 668	161 724
SUM EIENDELER		106 670	161 724
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-562 647	-548 113
SUM EGENKAPITAL		-562 647	-548 113
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	389 505	427 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		389 505	427 120
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 491	14 920
Leverandørgjeld		80 705	49 584
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		86 444	0
Skyldige offentlige avgifter	16	441	441
Påløpte renter		85	90
Energiavregning	17	0	97 669
Underregnskap 1	18	69 727	60 500
Annen kortsiktig gjeld	19	24 919	59 513
SUM KORTSIKTIG GJELD		279 812	282 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 670	161 724
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2022

Styret i Furumoen 1 Boligsameie

Øivind Sander/s/

Frode Fjørtoft/s/

Gisle Rødsand/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonsutgifter	1 025 772
Trappevask	9 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 035 276

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	1 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 039
Påløpte feriepenger	-1 126
Arbeidsgiveravgift	-11 585
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 749

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 951.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 621
SUM KONSULENTHONORAR	-1 621

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 321
Drift/vedlikehold VVS	-68 076
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 821
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-111 217

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-190 453
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-97 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-288 695

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Bortkjøring avfall	-2 213
Driftsmateriell	-108
Lyspærer	-1 875
Vaktmestertjenester	-65 880
Renhold ved firmaer	-3 659
Trykksaker	-1 373
Porto	-1 498
Gaver	-162
Bankgebyr	-2 778
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 545

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	259
SUM FINANSINTEKTER	263

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 308
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-357
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 401
SUM FINANSKOSTNADER	-24 066

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	12 975
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 975

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak og kassekreditt.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-600 000
------------------	----------

Nedbetalt tidligere	172 880
---------------------	---------

Nedbetalt i år	37 615
----------------	--------

	-389 505
--	----------

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-389 505

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-441
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-441

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-221 904
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-221 904
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	280 999
------------	---------

SUM KOSTNADER	280 999
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger	1 939
------------------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING	61 034
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**UNDERREGNSKAP 1**

Saldo 1.1	-60 500
-----------	---------

Driftskostnader	36 469
-----------------	--------

Innbetalt à konto	-45 696
-------------------	---------

SUM UNDERREGNSKAP 1	-69 727
----------------------------	----------------

NOTE: 19**UNDERREGNSKAP 3****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 126
-------------	--------

Påløpte kostnader	-23 793
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-24 919
-----------------------------------	----------------

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Oppgradering av lekeplass
2015	Beising av husene
2005	Beising av bygningene

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Furumoen 1 Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Holmlia Vaktmesterservice AS som kan kontaktes på telefon 22 16 93 90.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Sameiet har 28 parkeringsplasser for seksjonseierne i underetasjen i hus 1. En seksjon har utvendig parkeringsplass.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1892213. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

VEDTEKTER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE I

1. Navn Boligsameiets navn skal være Furumoen Boligsameie I.
2. Eierforhold Sameiet består av 29 eierseksjoner under gnr.176, bnr. 678 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken. Seksjonseieren har enerett til bruk av
 - bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
 - biloppstillingsplass
 - bod

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

3. Formål Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31 7, (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for - vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen - elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks - hele inngangsdøren til den enkelte bolig, og alle boligens vinduer ut- og innside.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Boligsameiet forplikter seg til å betale sin del av driftsutgiftene til Prestlia grendehus.

Boligsameiet har pliktig medlemskap i Furumoen Huseierforening. Representanter til Huseierforeningen velges av styret i Boligsameiet.

5. Fordeling av fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. **Side 16 Furumoen 1 Boligsameie**

Utgifter til drift og vedlikehold av heis fordeles på seksjoner i hus 1 i h.t. sameiebrøken.

6. Sameiermøter

a) Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.

b) På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

c) Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig

og datert fullmakt.

d) Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
2. Disponering av overskudd/dekning av tap
3. Budsjett
4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

7. Ekstraordinært sameiermøte Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8. Styret

a. Sameiet skal ha styre bestående av 4 medlemmer og 1 varamedlem som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.

b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5. **Side 17**

Furumoen 1 Boligsameie

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret fungerer som valgkomite, eller det kan opprette en egen valgkomite.

g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

9. Salg / Utleie Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret. Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

10. Vedlikehold, drift Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, fjernvarme, eventuell eiendomsskatt, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Kfr. LOE § 20.

11. Vegetasjon/beplantning Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere med enerett til bruk av uteareal kan ikke sette opp gjerde, uten styrets godkjenning.

Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

12. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Andre tvister blir å avgjøre av de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

Sist endret 18.03.2009

HUSORDENSREGLER FOR FURUMOEN BOLIGSAMEIE I

Vedtatt på ordinært sameiermøte 22.3.01. Endret sameiermøte 1.3.2017.

§ 1 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Styret i Furumoen I Boligsameie ønsker ved fremleie av leilighet at seksjonseier sender kontaktinformasjon (navn, telefon-/ mobilnummer alternativt e-postadresse om sin leietager til styret.

Reglene er gitt i samsvar med boligsameiets vedtekter og gjelder i tillegg til det som der er bestemt.

Formålet med husordensreglene er å regulere sameiernes rettigheter og plikter innenfor boligsameiet og sikre ro og velvære for beboerne.

Sameierne plikter å følge bestemmelser i husordensreglene og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som har adgang til boligsameiet.

Seksjonen og fellesområder må ikke brukes slik at det er til sjenanse eller skade for andre.

§ 2 BRUK AV SEKSJONEN

Det skal være ro i seksjonene mellom kl 2300 og kl 0700. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl 2300, men man plikter da å informere omkringliggende beboere.

Musikkinstrumenter, radio, TV o. l. må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer naboene. Musikkøvelser er ikke tillatt før kl 0830 og ikke etter kl 2000.

For å drive musikkundervisning må det søkes spesielt om dette til styret.

Ved modernisering og oppussing må arbeidet tilrettelegges slik at andre beboere forstyrres minst mulig. De nærmeste beboerne skal gjøres kjent med forestående virksomhet på forhånd.

Sameier plikter å holde seksjonen oppvarmet vinterstid.

I fyringssesongen henstilles det til beboerne å luften i korte perioder om gangen og da helst med gjennomtrekk. Ellers brukes friskluftventilene.

Oppvaskmaskin og/eller vaskemaskin må ikke benyttes i seksjonen uten at noen er tilstede.

§ 3 BALKONGER/TERRASSER

Sameierne plikter å påse at balkongen/terrassen ikke brukes til lagring av brannfarlig materiale o. l. Balkongen/terrassen må ikke benyttes som oppbevaringssted for søppel/skrot.

Ved tørking av tøy skal dette være drypptørt før det henges ut på balkongen.

Ved tørking/lufting av tøy m.v. bør dette være minst mulig til sjenanse for andre beboere.

Tørking/lufting av tøy ute er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Banking/risting av tepper, sengetøy o.l. over balkongene eller gjennom vinduer er ikke tillatt.

Grilling på balkongene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.

Vanning av blomsterkasser skal skje hensynsfullt.

Sameier er selv ansvarlig for å vedlikeholde balkongens rekkverk ved behov. Det skal benyttes Butinox Furu Kode 1002 Terrassebeis, etter at rekkverket er rengjort og tørket. Styret vil foreta de nødvendige grep, hvis beboer unnlater seg vedlikeholdet.

§ 4 BODER

Dørene fra gangen (fra garasjen) inn til bodene skal være låst. Bodene skal være merket med seksjonsnummer. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i gangen mellom bodene. Beboerne holder selv rent i boder og gang.

I bodene må det ikke oppbevares brannfarlig materiale eller annet som kan medføre fare for skade på eiendom eller være til ulempe for beboerne.

Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige samtykke.

§ 5 BRUK AV FELLESOMRÅDER

Det skal være ro i fellesområdene mellom kl 2300 og kl 0700.

Boligsameiets felles uteområder er reservert for beboerne og deres besøkende.

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesområder og sørge for at de holdes ryddig til enhver tid.

Vedlikehold av fellesområdene påligger boligsameiet.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander, som møbler og lignende i fellesområder uten etter skriftlig samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å legge ut avfall, brød eller lignende til fugler eller andre dyr da dette vil tiltrekke seg rotter og mus til eiendommene.

Hensettelse av container o.a. på eiendommen må ikke skje uten styrets skriftlige samtykke.

§ 6 TRAPPEOPPGANGER OG SVALGANGER

Barnevogner og sykler m. v. skal plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for andre beboere eller hindrer adgang til heisen.

Sportsutstyr som ikke er i daglig bruk oppbevares i bodene.

Sameierne har selv ansvar for renhold av sin del av seksjonen på svalgangen.

Sameier som foretar innvendig oppussing, reparasjoner e. l. som fører til at svalgang/heis/trappeoppgang blir ekstra skitten, må selv foreta ekstra rengjøring så raskt som mulig.

§ 7 RENOVASJON OG AVFALL

Husholdningsavfall skal legges i dertil egnede containere i søppelhuset.

Avfallet emballeres forsvarlig for å unngå lukt og slik at dette ikke tiltrekker rotter og fugler.

Det er forbudt å plassere annet avfall enn husholdningsavfall og papir/papp i containerne i søppelhuset. Alle beboere har et ansvar for at søppelhuset skal fungere etter hensikten.

Papir og papp legges i containere merket spesielt for dette. Om nødvendig kuttes papp opp i mindre biter.

Annet avfall fra f. eks oppussing eller annet skrot skal den enkelte sameier selv sørge for å fjerne.

Grønmo gjenbruksstasjon tar imot kostnadsfritt alt av avfall som ikke hører hjemme i søppelhuset.

§ 8 BILHOLD OG PARKERING

Sameiernes tildelte parkeringsplass skal benyttes. Parkeringsplassene tillates ikke benyttet til bilopplag eller til oppbevaring av møbler m.v. Dette av hensyn til Brannforskriftene.

Biler må ikke bli stående å gå på tomgang, da dette forårsaker sjenerende støy og forurensning.

Større reparasjoner, oljeskift m.v. må ikke foretas på boligsameiets veier eller parkeringsplass.

Vis hensyn ved kjøring på boligsameiets veier. Kjør med lav hastighet og vis aktsomhet ved rygging.

Det er forbudt å parkere i boligsameiets veier. Det oppfordres til kortest mulig opphold for av- og påstigning / av- og pålastning.

Det er ikke tillatt å fremleie parkeringsplass uten styrets skriftlige godkjenning.

Gjesteparkeringen (12 parkeringsplasser) skal ikke benyttes av sameiets beboere, uten at det er gjort avtale i henhold til sameiets parkeringsbestemmelser. Plassene er reservert for besøkende/gjester til boligsameiet, i henhold til boligsameiets parkeringsbestemmelser.

Styret vil sørge for renhold i garasjen en gang pr. år, eller når man finner det nødvendig.

§ 9 DYREHOLD

Det er lov å holde hund, katt eller andre alminnelige kjæledyr i henhold til norsk lov i bolig-sameiet. Naboer bør spørres om de har noen innvendinger til ervervelse av kjæledyr.

Før ervervelse av kjæledyr skal søknad sendes styret. Dette gjelder også for de som allerede har kjæledyr ved innflytting i boligsameiet.

Ervervelse av andre type dyr (eksotiske) vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle etter søknad.

Kjæledyr skal holdes i bånd eller annen egnet innretning, f. eks bur innenfor boligsameiet. Lufting av kjæledyr bør ikke skje i boligsameiets fellesområder. Bruk skogen og tilgrensende områder.

I "Politivedtekter for Oslo" finnes reglene for båndtvang.

§ 10 BOLIGSAMEIETS EKSTERIØR OG UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Boligsameiet ønsker at eiendommens eksteriør til enhver tid skal fremstå ryddig og tiltalende. Den enkelte sameier kan ikke på egen hånd forandre på utvendige farger eller fasader på eiendommen, som for eksempel vinduskarmer, dører, balkonger eller vegger.

Det tillates ikke oppsatt/fast montert noe som kan endre/være til sjenanse for eiendommens eksteriør eller som kan være til skade for eiendommens utvendige bekledding.

Postkassene skal ha lik/ensartet navnerking. Alle postkasser er merket med gatenummer. For navnerking kontaktes styret.

På sameiermøtet 26.2.01 ble det bestemt at det skal være en ensartet markiseduk for hele boligsameiet. Fargevalget ble en gul duk med hvite striper, som står til den utvendig fargen på eiendommen. Ved avvikelse av markiseduk valgt på sameiermøtet vil markisen bli krevd fjernet.

Enhver oppsetting av egen antenne/parabol tillates ikke på blokkas fasade. Begrunnelsen for dette er den at boligsameiet er tilknyttet et felles antenneopplegg.

For rekkehusene er det ingen begrensninger, utover at innretningen skal monteres på en forsvarlig måte, slik at den ikke er til sjenanse for andre beboere, eller forårsaker skade på husenes ytre fasade. Dette begrunnes med at det eksisterer en rettskraftig kjennelse på det å ha parabol i selveiende rekkehus.

§ 11 DUGNADER

Både vår og høst vil det bli arrangert en dugnad for opprydding i fellesområdene i boligsameiet.

Alle sameiere har rett og plikt til å delta. Sameier som ikke kan delta vil bli avkrevd et gebyr som fastsettes av sameiermøte/styret.

§ 12 ERSTATNINGSPLIKT

Beboere plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen forøvrig.

Ved utleie har eieren av seksjonen det hele og fulle ansvar overfor boligsameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga leietager.

Skade på bygning skal rapporteres til styret umiddelbart. Dette gjelder skader på alt utvendig ekstriør, som normalt dekkes av fellesforsikring. Beboer plikter også å melde fra umiddelbart dersom det oppdages skadedyr i leilighet eller fellesrom. Beboer er selv erstatningsansvarlig for denne type skader.

§ 13 KLAGER

Klager på brudd av disse reglene eller annen sjenerende opptreden skal meldes til styret. Hvis klagen ikke krever at det reageres øyeblikkelig, sendes den skriftlig.

Ved gjentatte grove overtredelser av husordensreglene kan styret kreve at en sameier selger sin seksjon, i henhold til lov om eierseksjoner, eventuelt at et leieforhold opphører.

Endret i sameiermøte 22.03.2010.

1472 Furumoen 1 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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