

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2006

Ordinær generalforsamling i Furulund II A/S, avholdes onsdag 26. april 2006, kl. 19.00 i Billedhoggerforeningens lokale i Hekkveien 5.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. ÅRSBERETNING FOR 2005

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2005

Behandling av regnskap for 2005 og disponering av overskudd.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

1. Godkjenning av nye vedtekter etter Lov av 6. juni 2003 nr 39 om Borettslag.

2. Rehabilitering av soilerrør.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år.
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 13. mars 2006

I styret for Furulund II A/S

ARNE SIMONSEN /s/

TOR HELGE STORKAAS /s/

INGEBJØRG ALMANKAAS /s/

SVEN ANDRE SKARPÅS /s/

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

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2005

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har selskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

VALGT

Leder :	Arne Simonsen	2005 for 1 år
Styremedlem:	Ingebjørg Almankaas	2005 for 2 år
Styremedlem:	Tor Helge Storkaas	2004 for 2 år
Styremedlem:	Ulrikke Ohrvik	2004 for 2 år
Varamedlem :	Sven Andre Skarpås	2004 for 1 år

Ulrikke Ohrvik flyttet høsten 2005 og gikk da ut av styret.
Sven Andre Skarpås gikk fra samme tid inn som styremedlem.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SELSKAPET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. Sameiets styre består av 1 kvinne og 3 menn. Styrets leder er mann.

Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Selskapet har ingen ansatte. Boligselskapet følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved ev. nyansettelser.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning A.S. Selskapets revisor er Fagrevisjon AS. Revisors honorar for siste regnskapsår er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Honorarer fremkommer som egen post i resultatregnskapet. Se for øvrig årsrapportens punkt 4 om regnskapet.

EIENDOMMEN

Selskapets består av 1 bygning med til sammen 53 leiligheter. Selskapet er registrert med organisasjonsnummer 923682694. Selskapets eiendom har gårdsnr. 125 bruksnr. 119 og er på 2.975,6 m². Boligsaksjeselskapet ligger i Oslo og har som hovedformål å gi aksjonærene boret til egen bolig i selskapet. Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert en røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Styret sørget for en del år siden for at alle leilighetene fikk røykvarsler og brannslukningsapparat. Disse vil bli kontrollert våren 2006.

REHABILITERING

I de siste årene er det foretatt omfattende rehabilitering av boligblokken. I 1989 skiftet de fleste av andelshaverne ut de gamle vinduene og altandøren med nye som isolerer bedre mot bl.a. støy. I 1992 ble den store utvendige rehabiliteringen av blokken gjennomført. Den var kostnadskreven og medførte behov for lån på omkring 2 millioner kroner i tillegg til anseelig oppsparte midler. I de senere årene har det blitt foretatt ulike former for vedlikehold. I 1995 ble det elektriske anlegget skiftet ut. I 1996 ble heis skiftet ut. En ny tilstandsvurdering av eiendommen ble gjennomført i løpet av våren 1998. En rehabiliterings- og utviklingsplan ble lagt frem på generalforsamlingen i 2000 og enstemmig vedtatt. I løpet av høsten 2000 ble dørene til alle leilighetene samt til baktrapp og kjeller skiftet ut med nye, solide dører med god lydisolasjon. I denne sammenhengen ble også hele calling-anlegget skiftet ut, inkludert dørtelefonene i leilighetene. Høsten 2002 ble inngangshallen og hele oppgangen pusset opp, med nymalte vegger og nytt golvbelegg. I 2003 ble det satt inn ny kjellerdør av stål, samt ståldør også inn til vaskerom og fyrrom. Samme år ble veibanen utvidet noe inn mot gjerdet til hagen slik at fortauet foran inngangspartiet kunne utvides for å unngå at vi må trå rett ut i veibanen. Det ble også lagt humper i veien. Utbedring og beplantning av den nord-vestlige skråningen ned mot Hekkveien ble gjort i 2004. Arbeidet med et systematisk HMS-arbeid ble påbegynt høsten 2004. Se for øvrig styrets arbeid.

ANTENNEANLEGG OG TELEFONI

UPC's servicetelefon 02123 er åpen kl. 09.00 - 22.00, lørdag/søndag kl. 12.00-20.00, kan også meldes på www.upc.no OBOS og UPC har inngått avtale som gir muligheter for gunstige internett- og telefontjenester for den enkelte beboer.

TELENOR

Boligselskapet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

Det gis rabatt på :

- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:

- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni
- Bredbåndstelefoni
- Med 3 typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

EL- KRAFT-AVTALE

OBOS har fremforhandlet en 3-års avtale med LOS for leveranse

av el-kraft. Vårt selskap har tiltrådt denne avtalen. Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

AVTALE OM OLJELEVERANSE

OBOS har inngått samarbeidsavtale med AS Norske Shell om levering av fyringsolje til rabatterte priser. Boligselskapet har tiltrådt denne avtalen via vår forretningsfører.

FORSIKRING

Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Storebrand og polisenummeret er 5450550. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at boligselskapet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringspremien økte med ca. 10% i 2005.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte aksjeeier gjør inne i boligen. Den enkelte aksjeeier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis boligselskapets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-mail forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Aksjeeierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av boligselskapets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi. Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene hverken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for leilighetene.

VAKTMESTER

Vaktmestertjenesten inkl. renhold utføres av ISS Eiendomsservice, tlf: 23 19 41 00. Renholdstjenestene utføres fra og med 01.01.2005 av Bjerke Renholdstjenester AS. På vegne av Furulund I og Furulund II har Furulund I inngått avtale med firmaet "Vaktmester Andersen" om snørydding for vinteren 2005/2006.

HEISSERVICE

Melbye Heisservice AS har sevicekontrakt på heisen, tlf: 22 64 11 64 - 91845110

3. STYRETS ARBEID

STYRET

Styret har holdt 9 styremøter i 2005. Det har bestått av Arne Simonsen (602), leder, styremedlemmene Tor Helge Storkaas (103), Ulrikke Ohrvik (805), Ingebjørg Almankaas (401) og varamedlem Sven André Skarpås (702). Ulrikke Ohrvik flyttet høsten 2005 og gikk da ut av styret. Sven Andre Skarpås gikk fra samme tid inn som styremedlem. I tillegg til styremøtene har medlemmene korrespondert om forskjellige saker via e-post.

Det har vært nok å gjøre for styremedlemmene. Særlig har oppfølgingsoppgaver overfor håndverkere som skal utføre reparasjoner og utbedringsarbeid i blokken, tatt tid. Det samme gjelder henvendelser fra beboerne om forskjellige saker. Arbeidet i styret har gått greit, og styret har vært samstemte om det meste. Det er sendt ut, eller hengt opp som oppslag, ganske mange informasjonsskriv i 2005.

VEDLIKEHOLD OG UTBEDRING

Styret har fulgt opp planen for vedlikehold og utvikling for perioden 2000 – 2007 som ble lagt fram for generalforsamlingen i 2000 og som ble enstemmig vedtatt. De fleste av de tunge tiltakene er gjennomført, men det kanskje aller tyngste, rehabilitering av soilrørene (det vil si avløpsrørene fra toaletter og sluk) gjenstår og foreslås gjennomført i 2006, eventuelt på nyåret 2007). Rehabilitering av soilrørene er med i langtidsplanen og har vært omtalt i flere av årsberetningene tidligere.

Inngangspartiet er fornyet. Varmekablene i fortauet er reparert, ny asfalt er lagt, og det er lagt nye skiferheller foran inngangen. Samtidig er inngangspartiet tilpasset rullestolsbrukere. Vi har fått husbankstøtte til såkalte "utvendige tilgjengelighetstiltak" på 49 500 kroner som fullt ut dekket våre utgifter til dette.

Golv i oppgangen ble bonet i april og skiferhellene i hallen i inngangen renset i mai. Vi har meldt oss inn i kommunens "Stopp tagging-ordningen" som er en abonnementsordning som garanterer fjerning av tagging innen 48 timer.

Flere av de nye dørene til leilighetene (satt inn høsten 2000) hadde vridd seg og blitt skjeve. Inspeksjon av dørene ble avsluttet høsten 2004, og det ble reklamert og bestilt utskifting av de som var blitt skjeve. De 18 dørene det gjaldt, ble erstattet i 2005.

I vaskeriet er satt inn nye trelister og ny termostat i tørkeskapene. I kjelleren, som var godt nedslitt, ble golvene, trapper, vegger og tak malt i lyse farger. Ny merking av stoppekranene er foretatt slik at numrene korresponderer med dagens nummer på leilighetene. Det er ellers foretatt diverse småreparasjoner i vaskekjelleren, i noen leiligheter er defekte radiatorer reparert eller skiftet ut.

Styret begynte høsten 2004 å etablere et system for helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS-arbeid), noe som er påbudt også for boligselskaper. En tiltaksplan er laget og flere ting er iverksatt, særlig brannsikringstiltak. Rømningsveiene er merket med selvlysende skilt. Nye nødllys er montert i baktrappen. Nødllysene i hovedtrappen er kontrollert og koblet til nytt batteri som slår inn om hovedstrømmen blir brutt. Brannslokkingsapparat er installert i fyrrømmet og i heisrommet, og vannslange til

eventuell slokking i vaskerommet. Innmaten i lampene i oppgangen begynner å bli nokså sprø. Vi hadde et tilfelle av kortslutning våren 2005 på grunn av det. Alle lampene i oppgangen må trolig byttes ut i løpet av våren 2006. Røykvarslerne og slokkingsapparatene i leilighetene skal kontrolleres våren 2006 og eventuelt skiftes ut. HMS-arbeidet vil nok ta en god del av styrets tid i også i 2006.

DIVERSE SAKER

Styret har enstemmig gitt vår forretningsfører fullmakt til å inngå avtale for å skaffe oss den til enhver tid billigste strøm og olje. Det medførte at strømleverandøren ble byttet ut til fordel for Agder Energi høsten 2005.

Styret har behandlet en rekke henvendelser fra offentlige organer (som Statistisk sentralbyrå, kommunale etater), private firmaer, OBOS m.fl. Vi har laget høringsuttalelse til planene for ny regulering av Carl Berners Plass og gatene i tilknytning til plassen. Sammen med Furulund I har vi hatt møter med Oslo Sporveier om planene for ny inngang til Carl Berner T-banestasjon. Den nye inngangen er tenkt lagt midt mellom blokkene Furulund I og Furulund II. Styret har vedtatt å protestere mot planene.

TILTAK FRAMOVER

Ny gatedør og utskifting av ringepanelet til porttelefonen ble utsatt til 2006 bl.a. på grunn av brannsikringstiltakene, som måtte gå foran.

Soilrørene ble sjekket ved innvendig filming i desember 2005. De viste seg å være sterkt tilgrodd. Rensing og rehabilitering ble anbefalt av konsulentfirmaet alle de tre blokkene i Hekkveien benyttet seg av. Styret går inn for det. I mars får beboerne grundig informasjon om dette og det blir eget beboermøte i slutten av mars. Se for øvrig forslag til vedtak på generalforsamlingen.

ØKONOMI

Styret har også i 2005 kjørt en relativt forsiktig linje for å stabilisere og bedre økonomien. Det har også skjedd, og den er blitt vesentlig bedre. Vi har også tatt høyde for at vi vil trenge reserver til større prosjekter, som for eksempel å rehabilitere avløpsrørene. Derfor ble husleien satt opp fra 01.01. 2006. Styret orienterte generalforsamlingen i 2005 om at det kunne skje.

Selskapet er fortsatt gjeldfritt. Det ble vi i løpet av 1. kvartal 2001. Etter den omfattende utvendige oppsussingen av blokken, som ble foretatt for noen år siden, hadde boligselskapet en betydelig gjeld. Å nedbetale lån var viktig for nettopp å gi aksjeselskapet en større frihet når planen for vedlikehold og utvikling skulle iverksettes. Dette har vært i tråd med generalforsamlingens tidligere vedtak. Styret har ikke opptatt nye lån, men det vil bli aktuelt for å kunne rehabilitere soilrørene.

LEKKASJESAKER

Det har heldigvis bare vært et par mindre lekkasjesaker i 2005. Det er ikke noe behov for å skifte ut vannrørene. Det er solide kobberrør som kan vare i 50 år til. Slike gamle rør stort sett er bedre enn nyere type rør som man begynte å bruke senere på 1970-tallet.

KONTAKT MELLOM FURULUND-STYRENE

Også i 2005 har det vært møter mellom styrelederne for de tre boligselskapene Furulund I (Hekkveien 1), Furulund II (Hekkveien 3) og Furulund III (Hekkveien 7). Blant det som ble drøftet, var nye vedtekter, størrelsen på husleiene, økonomisk situasjon, rehabilitering av soilrør og mulige fellestiltak. De tre lederne hadde et møte med intendanten for Norsk Billedhoggerforening i mars 2005 hvor bl.a. bruken av parken og eventuell felles dugnad i parken ble drøftet.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTEN

Det er selskapet ISS vi har avtale med om vaktmestertjenester . Vi har vært fornøyd med vaktmesterjobben. Fra 1. januar 2005 har Bjerke Renholdstjenester AS hatt vaskejobben innendørs. Så langt har vi vært fornøyd med jobben deres.

SALG AV LEILIGHETER

Det ble i 2005 omsatt 8 leiligheter: to 4-roms, fire 3-roms og to 1-roms. Høyeste pris for 4-romsleilighetene ble 2.060.000 kr., for 3-romsleilighetene varierte prisene mellom 1.750.000 og 2.150.000 kr., og for 1-leilighetene mellom 1.130.000 og 1.180.000 kr.

4. NYE VEDTEKTER FOR BOLIGAKSJESELSKAP.

Ny borettslagslov trådte i kraft den 15.08.2005. For alle boligaksjeselskap gjelder den nye borettslagslovens kapittel 5 samt §§ 1-5, 4-2 og 13-5 som omhandler :

Kapittel 5 Borett, overlating av bruk, bruksrett, vedlikeholdsplikt, felleskostnader.

§ 1-5 Forbud mot diskriminering ved godkjenning av aksjonærer.

§ 4-2 Juridiske personer som stat, kommune m.fl. kan eie inntil 10% av aksjene.

§ 13-5 Mulighet for omdanning av selskapet til et borettslag.

Med bakgrunn i den nye lovens bestemmelser må boligaksjeselskapene endre sine vedtekter og bringe de i overensstemmelse med den nye loven innen 15.08.2006.

Den nye loven benytter en del nye begreper. De viktigste er :

<u>Ny lov</u>	<u>Tidligere lov</u>
• Felleskostnader	husleie
• Bruksoverlating	fremleie
• Salgspålegg	oppsigelse
• Tvangssalg	fravikelse/utkastelse
• Borett	leierett

De viktigste endringer i loven som har betydning for boligaksjeselskap og nødvendige vedtektsendringer er :

Juridiske eiere.

Laget kan vedtektsfeste å tillate juridiske eiere. Stat, kommune m.v har uansett rett til å eie aksjer som tilsvarer inntil 10% av antall leiligheter uten omsyn til selskapets vedtekter.

Vedlikeholdsreglene.

I forbindelse med at husleiekontrakten opphører må kontraktens bestemmelser om vedlikehold videreføres i boligaksjeselskapets nye vedtekter.

Pantesikkerhet.

Boligselskapet sikkerhet for ubetalte felleskostnader er gjennom den nye loven sikret med legalpant (lovbestemt pant) som er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Lovens legalpanterett er utsatt til det statlige rettsregisteret for borettslag er på plass.

I mellomtiden videreføres eksisterende avtalte panteretter som er fastsatt i husleiekontrakten.

Myndighetene har utsatt oppstart av det statlige registeret til 2. halvdel av 2006.

Bruksoverlating

I den nye loven er reglene om bruksoverlating endret blant annet slik at etter søknad og godkjenning fra styret kan aksjonæren overlate bruken for inntil 3 år.

Godkjenning for bruksoverlating utover 3 år er i hovedsak som tidligere etter søknad med særlig grunner.

5. REGNSKAPET FOR 2005

Årets resultat på kr 122 743,- som fremkommer i resultatregnskapet for 2005 foreslås overført annen egenkapital.

Driftsinntektene i 2005 var totalt kr 1 323 499,-. Det er en økning av inntektene i forhold til budsjettet for år 2005 på kr 50 499,-. De viktigste årsakene til avviket skyldes refusjon fra kommunen for tilgjengelighetstiltak.

Driftskostnadene i 2005 var totalt kr 1 204 198,-. Det er en reduksjon av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2005 på kr 19 802,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

- Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 300 000,-, mens regnskapet viser kr 287 389,-. Det er et mindreforbruk på kr 12 611,- i forhold til budsjettet.

- Andre driftsutgifter var budsjettert med kr 214 000,-, mens regnskapet viser kr 204 993,-, et mindreforbruk på kr 9 007,-.

Revisors honorar for regnskapsåret 2005 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.05 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

6. KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 31.12.2005:

Sparekonto (inntil 8 uttak pr. år)	2,60 % p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,50 % pr. mnd.

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 41% av total strømpris.

Nettleie for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 30% av total strømpris.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen har ingen økning fra 2005 til 2006. Bygningsindeksen øker imidlertid med 7,4 %. Denne skal reflektere prisoppgangen på håndverkstjenester og er felles for alle byggforsikringer i alle forsikringsselskapene. Videre blir momsøkningen på 1 % lagt til nå.

Borettslagets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgiften øker med 7,9 % og renovasjonsavgiften øker med 7%.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

7. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2006

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2006. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2006.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for 2006.
Oversikten er basert på ca. 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2006.

Oversikten gir et forventet resultat årsresultat på kr 117 000,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 13. mars 2006

I styret for Furulund II A/S

ARNE SIMONSEN /s/

TOR HELGE STORKAAS /s/

INGEBJØRG ALMANKAAS /s/

SVEN ANDRE SKARPÅS /s/

FAGREVISJON AS

Medlem av Den norske Revisorforening

Møllergt. 37, 0179 Oslo
Telefon 22 98 73 00
Telefaks 22 98 73 19
E-post post@fagrevisjon.as

Bankgiro 9001.08.33115
Organisasjonsnummer } NO 986 175 857 MVA
Revisornummer
www.fagrevisjon.as

Ansvarlige revisorer:

Otterstad, Kjeld Ole - statsautorisert revisor
Kromvoll, Terje - statsautorisert revisor
Sandsnes, Merete Otterstad - statsautorisert revisor
Eriksen, Christian Fredrik - registrert revisor

Til generalforsamlingen i
AS Furulund II

Deres ref.:

Vår ref.: MOS/TØ
16055-03-12
F:\TEKST\Revber2005\16055to.mail

REVISJONSBERETNING FOR 2005

Vi har revidert årsregnskapet for AS Furulund II for regnskapsåret 2005, som viser et overskudd på kr 122.743,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, den 22. mars 2006

FAGREVISJON AS

Merete Otterstad Sandsnes /s/
statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	1 273 980	1 274 430	1 273 000	1 416 000
ANDRE INNTEKTER	3	49 519	0	0	0
SUM INNTEKTER		1 323 499	1 274 430	1 273 000	1 416 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-4 788	-4 788	-5 000	-5 000
REVISJONSHONORAR	5	-3 916	-3 828	-4 000	-4 000
STYREHONORAR	6	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
FORR.FØRERHON.		-74 755	-72 173	-75 000	-77 000
KONSULENTHONORAR	7	-1 625	0	-5 000	-5 000
DRIFT OG VEDL.HOLD	8	-287 389	-315 270	-300 000	-350 000
FORSIKRINGER		-162 045	-147 555	-160 000	-177 000
KOMMUNALE AVG.		-125 414	-118 350	-125 000	-135 000
ENERGI / FYRING	9	-303 333	-320 536	-300 000	-300 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-204 933	-207 664	-214 000	-210 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-1 204 198	-1 226 164	-1 224 000	-1 299 000
DRIFTSRESULTAT:		119 301	48 266	49 000	117 000
FINANSINN./KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	11	4 068	2 165	0	0
FINANSKOSTNADER	12	-625	-673	0	0
RES. FINANSINNT/KOST		3 443	1 492	0	0
ÅRSRESULTAT		122 743	49 758	49 000	117 000
OVERFØRINGER:					
OVERFØRT TIL EGENKAPITAL		122 743	49 758		

BALANSE

		2005	2004
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	13	2 611 306	2 611 306
TOMT		144 000	144 000
SUM ANLEGGSMIDLER		2 755 306	2 755 306
OMLØPSMIDLER			
LEIERESTANSER		11 160	7 430
KORTSIKTIGE FORDRINGER	14	2 000	16 165
DRIFTSKONTO I OBOS		210 429	148 548
SPAREKONTO I OBOS		207 691	113 967
SUM OMLØPSMIDLER		431 280	286 110
SUM EIENDELER		3 186 586	3 041 416
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
AKSJEKAPITAL	15	100 036	100 036
OPPTJENT EGENKAPITAL		2 255 200	2 132 457
SUM EGENKAPITAL		2 355 236	2 232 493
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	16	737 050	737 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		737 050	737 050
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSLIE		40 430	45 155
LEVERANDØRGJELD		53 870	26 718
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 300	71 873
SUM EGENKAP. OG GJELD		3 186 586	3 041 416
PANTSTILLELSE	17	707 050	707 050
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2005/ 13.03.2006

STYRET FOR FURULUND II AS

ARNE SIMONSEN /s/

TOR HELGE STORKAAS /s/

INGEBJØRG ALMANKAAS /s/

SVEN ANDRE SKARPÅS /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 273 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 273 980

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Oslo kommune, tilskudd tilrettelegging av inngangsparti	49 519
SUM ANDRE INNTEKTER	49 519

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 788
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 788

Det har ikke vært ansatte i selskapet gjennom året.	4 788
---	-------

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 3 916 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr. 36 000

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 625
SUM KONSULENTHONORAR	-1 625

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-64 468
Drift/vedl.hold VVS	-6 795
Drift/vedl.hold elektro	-41 790
Drift /vedl.hold utvendig anlegg	-43 326
Drift/vedl.hold heisanlegg	-41 935
Kabel/Tv-anlegg	-54 220
Drift/vedl.hold fyringsanlegg	-3 523
Drift/vedl.hold brannsikring	-10 148
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-20 436
Drift/vedl.hold parkeringsanlegg	-750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-287 389

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-44 938
Olje	-194 474
Strøm oljefyr el.bereder	-63 921
SUM ENERGI / FYRING	-303 333

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 518
Driftsmateriell	-3 107
Vaktmestertjenester	-95 043
Renhold ved firmaer	-36 375
Snørydding/gressklipping	-9 326
Andre fremmede tjenester	-20 450
Kontor- og datarekvisita	-777
Trykksaker	-1 255
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-525
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 423
Telefon	-1 926
Porto	-5 017
Gaver	-273
Bank og kortgebyr	-724
Velferdskostnader	-6 196
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-204 933

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	3 724
Renter av driftskonto i OBOS	116
Renter av leierestanser	227
SUM FINANSINNTEKTER	4 068

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Nordea, forvaltningsgebyr	-625
SUM FINANSKOSTNADER	-625

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1954	2 651 982
Oppskrevet 1995	1 300 000
Avskrevet tidligere år	-1 340 676
SUM BYGNINGER	2 611 306

Tomten er kjøpt i 1954 Gnr.125/bnr.119

Boligbygg anses ikke å ha begrenset økonomisk levetid og er derfor ikke avskrevet 2 611 306

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Styrets håndkasse	2 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 000

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr. 100 036 fordelt på 89 aksjer à kr. 1 124

17 aksjonærer eier 1 aksje hver. 36 aksjonærer eier 2 aksjer hver.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerobligasjoner	707 050
Tilleggsinnskudd	30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	737 050

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	707 050
--	---------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12. 2005 en bokført verdi på kr.:	2 755 306
---	-----------

5. INNKOMNE SAKER:

1. SAKSFREMSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN

VEDTEKTSENDRING

Styret foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for boligaksjeselskapet. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny borettslagslov som trådte i kraft 15.08.05. OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for boligaksjeselskapene som tar hensyn til lovendringene, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt boligaksjeselskap.

Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye borettslagsloven faller bort senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 15.08.06. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig om vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Styret har tatt med enkelte deler av de eksisterende vedtektene inn i forslaget til nye vedtekter. De viktigste er:

- Begrensningene av styrets oppgaver i nåværende § 5 om hva styret ikke kan foreta seg uten godkjenning enten med 2/3 flertall eller simpelt flertall på generalforsamlingen. Dette gjelder stort sett vesentlige endringer av bygningen og/eller tomten.
- Reglene i § 6 i dagens vedtekter for varsling om og innkalling til generalforsamlingen.

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer først gjøres på neste ordinære generalforsamling. Dette har sammenheng med at de nye vedtektene er utarbeidet gjennom en grundig prosess, og at man må være sikre på at endringer i disse ikke er lovstridige eller får utilsiktede konsekvenser.

VEDTAK:

Generalforsamlingen i Furulund II AS godkjenner styrets forslag til nye vedtekter.

FORSLAG TIL NYE VEDTEKTER

for Furulund II boligaksjeselskap, org nr 923682694

vedtatt i generalforsamling den.....,

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Furulund II er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, samt forvalte eiendommen gnr. 125 bnr. 119 i Oslo med adresse Hekkveien 3, 0571 Oslo.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.036,- fordelt på 89 aksjer á kr 1.124,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

Eiere av 2 aksjer skal ha borett til en 3-roms leilighet eller en 4-roms leilighet, og eiere av 1 aksje skal ha borett til en 1-roms leilighet.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Arbeidet skal gjøres forskriftsmessig og våtromsnormen skal følges.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre og høyst fem andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Det skal hvert år velges en valgkomité på 2 medlemmer etter forslag fra styret.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:

- bygge nye eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

- selge eller kjøpe fast eiendom.

- ombygge eller påbygge hus selskapet eier dersom dette medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn en tredjedel av den årlige husleien.

(5) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med simpelt flertall:

- gjennomføre ombygginger eller påbygginger av mindre omfang, som går ut over en økonomisk ramme på tredjedel av årlig husleie.

- gjennomføre andre tiltak, som går ut over selskapets formål, jfr. §2, og som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5% av den årlige husleien.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Selskapets firma tegnes av styrets leder, sammen med et styremedlem. Styret kan meddele prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse.

(2) Aksjeeierne informeres om datoen for generalforsamlingen minst halvannen måned i forveien.

- (3) Forslag en aksjeeier ønsker behandlet må meldes skriftlig til styret senest 1- en - måned før generalforsamlingen.
- (4) Innkallingen til generalforsamlingen skjer skriftlig med minst 14 dagers varsel. Tid og sted for møtet skal angis.
- (5) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesser.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

EKSISTERENDE VEDTEKTER**FOR****A/S. FURULUND II**

Endret i generalforsamling 14.06.89.
Endret i generalforsamling 03.05.94.
Endret i generalforsamling 03.05.95.
Endret i generalforsamling 29.05.01
Endret i ekstraordinær generalforsamling 17.12.03
Endret i generalforsamling 25.05.04

Vedtekter (17.04.78).

§ 1**FIRMA**

Selskapets navn er A/S Furulund II.

§ 2**FORMÅL**

Selskapet har til formål å eie og drive eiendommen gnr. 125 bnr. 119 i Oslo med adresse Hekkveien 3, 0571, Oslo, samt organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes bointeresser. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

§ 3**AKSJEKAPITAL**

Selskapets aksjekapital er på kr. 100.036,- fordelt på 89 aksjer pålydende kr. 1124,-. Selskapets aksjonærer skal hver ha rett til den leilighet i boligbyggelaget som styret bestemmer, eller som er ervervet gjennom vanlig salg og kjøp. Eiere av 2 aksjer skal ha rett til leie av en leilighet på 4 værelser og kjøkken eller på 3 værelser og kjøkken, og eiere av 1 aksje skal ha rett til leie av en leilighet på 1 værelse og kjøkken.

Leieboeraksjonærene er forpliktet til å yte selskapet lån mot andel av obligasjon med pant i eiendommen, overensstemmende med de regler og gradert etter leilighetens størrelse, som styret fastsetter. Leieboernes pantobligasjon skal ha prioritet etter de pantelån på eiendommen som var nødvendige for å gjennomføre bebyggelsen og for å innfri byggelånene, og obligasjonen skal ikke ha opptrennsrett. Aksje og obligasjonsandel skal alltid høre sammen og ikke kunne omsettes særskilt og kan bare eies av den leieboer som har leierett til den leilighet til hvilken aksjen(e) og obligasjonsandelen er knyttet.

Mellom leieboeraksjonærene og selskapet opprettes leiekontrakter utarbeidet av

selskapets styre og formet overensstemmende med husleieloven. Hvis leieboeren flytter, må vedkommende overdra obligasjonen og aksjen(e) under ett. Står leieboeren i debet til selskapet på grunn av manglende betaling av leie, vedlikehold eller av en hvilken som helst annen grunn som har tilknytning til vedkommendes forhold som aksjonær eller leieboer, kan styret motregne vedkommendes debet i obligasjonsbeløpet. Aksjene skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

§ 4 STYRET

Selskapets styre skal ha 3-5 medlemmer. Det velges ett varamedlem. Styreleder velges for ett år om gangen. Styremedlemmer velges for to år om gangen. To av styremedlemmene trekkes ut ved loddtrekning etter første driftsår.

Styret konstituerer seg selv. Eventuell nestleder velges av styret på første konstituerende styremøte.

Styret er vedtaksført når mer en halvparten av samtlige medlemmer er tilstede. Dersom stemmelikhet ved avstemning i styret, gir møteleders stemme utslaget.

Selskapets firma tegnes av styrets leder (eventuelt sammen med et styremedlem). Styret kan meddele prokura.

Det skal hvert år velges en valgkomite på 2 medlemmer etter forslag fra styret.

§ 5 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for forvaltningen av selskapets anliggender. Styret har plikt til å påse at bokføring og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

Styrets leder skal sørge for at styret holder møte så ofte som nødvendig. Medlem av styret kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtene ledes av styrets leder. Er han/hun ikke tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Protokollen skal undertegnes av samtlige tilstedeværende styremedlemmer. Styremedlemmer som er uenig med styrets beslutning kan kreve sin oppfatning innført i protokollen.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:

- bygge nye eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- selge eller kjøpe fast eiendom.
- ombygge eller påbygge hus selskapet eier dersom dette medfører

økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn en tredjedel av den årlige husleien.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med simpelt flertall:

- gjennomføre ombygginger eller påbygginger av mindre omfang, som går ut over en økonomisk ramme på tredjedel av årlig husleie.
- gjennomføre andre tiltak, som går ut over selskapets formål, jfr. §2, og som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5% av den årlige husleien.

§ 6

GENERALFORSAMLINGEN

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Aksjeeierne informeres om datoen for generalforsamlingen minst halvannen måned i forveien. Innkalling til generalforsamlingen skjer skriftlig med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles.

Forslag en aksjeeier ønsker behandlet må meldes skriftlig til styret senest 1 – en - måned før generalforsamlingen.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder dersom ikke annen møteleder velges av generalforsamlingen.

På generalforsamlingen har hver aksjeeier én stemme. Aksjeeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Det skal føres protokoll fra generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:

- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd og dekning av underskudd
- Styrets årsberetning
- Godtgjørelse til styret og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer og revisor
- Andre spørsmål som i.h.t. lov, vedtekter eller innkalling skal behandles på generalforsamlingen

Eventuelt driftsoverskudd kan kun disponeres ved overføring til annen egenkapital eller ved overføring til neste års drift.

Ved likvidasjon kommer eventuelt likvidasjonsoverskudd til fordeling blant aksjeeierne i samme forhold som husleien har vært fordelt.

§ 7

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig samt innen 2 uker når revisor eller aksjeeiere som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hva som kreves behandlet.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling må skje med minst 1 ukes varsel.

§ 8

FLERTALLSKRAV

Dersom ikke annet er bestemt i lov eller vedtekter gjelder som generalforsamlingens beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for.

Står stemmetallet likt gjelder det som møtelederen slutter seg til, selv om han ikke er aksjeeier eller representerer en aksjeeier.

Ved valg eller ansettelse anses den eller de valgt som får flest stemmer. Generalforsamlingen kan på forhånd bestemme at det skal holdes ny avstemning dersom ingen får flertall av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

§ 9

LEIE AV BOLIG

Aksjeeiere i selskapet har rett og plikt til å leie bolig av selskapet. Det kan ikke eies aksjer uten at aksjeeieren bor i den leiligheten aksjene er knyttet til. For leieforholdet gjelder bestemmelsene i borettslagsloven kapittel 6, jfr. samme lovs § 1.

Fremleie av leiligheter skal godkjennes av styret, og fremleie gis for 1 år av gangen, og maksimalt for 2 år.

Dersom særlige grunner taler for det, for eksempel ved beordring til en annen kant av landet eller utenlands i forbindelse med arbeid, kan fremleie vurderes for en periode ut over 2 år, men ikke mer enn 4 år.

§ 10

OVERDRAGELSE AV AKSJER

Overdragelse av aksjer er ikke gyldig overfor selskapet uten styrets godkjenning. Erverv skal straks meldes skriftlig til styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke vil samtykke til overdragelsen skal avslaget skriftlig begrunnes uten ugrunnet opphold. Er underretning ikke gitt innen to måneder etter at meldingen innkom til selskapet anses samtykke å være gitt.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie aksjer i selskapet.

§ 11

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endring av disse vedtekter krever minst 2/3 flertall så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 12

FORHOLDET TIL AKSJELOVGIVNINGEN

For forhold som ikke er omhandlet i nærværende vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende norske aksjelovgivning.

§ 13

HUSDYRHOLD

Det er kun tillatt med ett husdyr per husstand. Dersom husdyret anskaffes etter innflytting skal styrets godkjenning innhentes. Husdyret må ikke være til sjenanse for beboerne

*

2. REHABILITERING AV SOILRØRENE

Styret går inn for å rehabilitere soilrørene i høst, eventuelt på nyåret 2007. Rehabilitering av soilrørene (det vil si avløpsrørene fra toaletter og sluk) er med i langtidsplanen som ble vedtatt på en tidligere generalforsamling og har vært omtalt i flere av årsberetningene tidligere.

Soilrørene ble sjekket ved innvendig filming i desember 2005. De viste seg å være sterkt tilgrodd. Rensing og rehabilitering ble anbefalt av konsulentfirmaet alle de tre blokkene i Hekkveien benyttet seg av. Både Furulund I og III går inn for å gjøre dette snarest mulig. Rehabilitering av soilrørene kan bli gjennomført høsten 2006, eventuelt på nyåret 2007, avhengig av kapasiteten hos firmaet som skal foreta rehabiliteringen. Arbeidet vil bli ledet av "Borettslag og sameie consult – BSC AS". Rehabiliteringen skjer ved en ny metode som gjør at det ikke er nødvendig å fjerne soilrørene eller bryte opp badene. Den gir vesentlig mindre ubehag for beboerne enn den gamle metoden. Rørene får en utvidet levetid på nærmere 50 år til. Denne metoden er også vesentlig rimeligere. Beboerne er tidligere informert om saken ved informasjonsskriv og beboermøte den 27. mars i år.

Totalkostnadene er beregnet til i ca. 2 millioner kroner, som styret foreslår i sin helhet finansieres ved å ta opp et lån over 20 år.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om rehabilitering av soilrørene etter den angitte metode, og styret får fullmakt til å oppta det nødvendige lån, i størrelsesorden rundt 2 – to - millioner kroner.

*For styret i Furulund II AS
Arne Simonsen*

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret som ble valgt i 2005 bestod av Arne Simonsen, leder, Tor Helge Storkaas, Ulrikke Ohrvik og Ingebjørg Almankaas, styremedlemmer, og Sven André Skarpås, varamedlem.

Høsten 2005 gikk Ohrvik ut av styret fordi hun flyttet fra blokken, og Skarpås rykket opp som styremedlem.

Almankaas ble i 2005 valgt for to år og er ikke på valg.

Dette skal velges:

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år.

Valgkomiteens forslag på valg til styret:

Styreleder for 1 år:	Arne Simonsen (gjenvalg)
Styremedlem for 2 år:	Tor Helge Storkaas (gjenvalg)
	Birthe Marit Bøhn (ny)
Varamedlem for 1 år:	Sven André Skarpås (gjenvalg)

D) Forslag til valgkomite

Styret foreslår følgende som medlemmer av valgkomiteen:

Ann Charlotte Guhnfeldt (501), leder, og Guri Skedsmo (104).