



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 441 235
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 385 844	7 243 978
Sum inntekter		7 385 844	7 243 978
Kostnader			
Lønnskostnad		394 786	389 081
Annen driftskostnad		5 788 339	8 147 707
Sum kostnader		6 183 125	8 536 788
Driftsresultat		1 202 719	-1 292 809
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		151 215	75 068
Sum finansinntekter		151 215	75 068
Annen finanskostnad		100 250	54 038
Sum finanskostnader		100 250	54 038
Netto finans		50 965	21 030
Resultat før skattekostnad		1 253 684	-1 271 779
Årsresultat		1 253 684	-1 271 779
Totalresultat		1 253 684	-1 271 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 253 684	-1 271 779
Sum overføringer og disponeringer		1 253 684	-1 271 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		250 974	55 331
Sum fordringer		250 974	65 331
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 585 598	4 369 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 585 598	4 369 960
Sum omløpsmidler		4 836 572	4 435 292
SUM EIENDELER		4 836 872	4 435 592

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 404 826	2 151 142
Sum opptjent egenkapital		3 404 826	2 151 142
Sum egenkapital		3 404 826	2 151 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		763 486	2 001 792
Sum annen langsiktig gjeld		763 486	2 001 792
Sum langsiktig gjeld		763 486	2 001 792
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		112 279	685
Leverandørgjeld		505 901	252 335
Skyldige offentlige avgifter		25 695	22 435
Annen kortsiktig gjeld		24 685	7 203
Sum kortsiktig gjeld		668 560	282 657
Sum gjeld		1 432 046	2 284 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 836 872	4 435 592



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382221

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 441 235
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 990 441 235
TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 385 844	7 243 978
Sum inntekter		7 385 844	7 243 978
Kostnader			
Lønnskostnad		394 786	389 081
Annen driftskostnad		5 788 339	8 147 707
Sum kostnader		6 183 125	8 536 788
Driftsresultat		1 202 719	-1 292 809
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		151 215	75 068
Sum finansinntekter		151 215	75 068
Annen finanskostnad		100 250	54 038
Sum finanskostnader		100 250	54 038
Netto finans		50 965	21 030
Resultat før skattekostnad		1 253 684	-1 271 779
Årsresultat		1 253 684	-1 271 779
Totalresultat		1 253 684	-1 271 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 253 684	-1 271 779
Sum overføringer og disponeringer		1 253 684	-1 271 779



Organisasjonsnr: 990 441 235
TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		250 974	55 331
Sum fordringer		250 974	65 331
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 585 598	4 369 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 585 598	4 369 960
Sum omløpsmidler		4 836 572	4 435 292
SUM EIENDELER		4 836 872	4 435 592
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	3 404 826	2 151 142
Sum opptjent egenkapital	3 404 826	2 151 142
Sum egenkapital	3 404 826	2 151 142
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	763 486	2 001 792
Sum annen langsiktig gjeld	763 486	2 001 792
Sum langsiktig gjeld	763 486	2 001 792
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	112 279	685
Leverandørgjeld	505 901	252 335
Skyldige offentlige avgifter	25 695	22 435
Annen kortsiktig gjeld	24 685	7 203
Sum kortsiktig gjeld	668 560	282 657
Sum gjeld	1 432 046	2 284 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 836 872	4 435 592



Organisasjonsnr: 990 441 235
TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2908

Toppenhaug Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Toppenhaug Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Mølladammen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Reviderte vedtekter
7. Fastsettelse av honorar
8. Valg av tillitsvalgte og avtale og honorar til ekstern styreleder

Med vennlig hilsen,

Styret i Toppenhaug Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine W. Sie (OBOS)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kathrine Sie (Obos) foreslått. Som protokollvitner ble og foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. --2908 Toppenhaug Boligsameie årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Reviderte vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet komplett oppdaterte vedtekter for sameiet. Vedtektene er nå helt oppdatert etter dagens lovverk og ordlyden er også enklere å forstå. Dette gjør det enklere for beboere/eiere å innrette seg i sameiets felleskap, og det gjør det enklere for styret å drifte sameiet.

Forslag til vedtak
Vedtektene vedtas. De trer i kraft fra vedtakstidspunktet.

Vedlegg

- 2. 2908 Toppenhaug Boligsameie reviderte vedtekter.pdf (3) (1).pdf



Sak 7

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for perioden 2023-2024 til styret foreslås satt til kr 160 000,- til intern fordeling iht. budsjett. Styreleder har egen avtale som ble vedtatt på årsmøte i fjor.

I tillegg får valgkomiteen kr 20 000,- iht. budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,- til internfordeling for perioden 2023/2024 og valgkomiteen får kr 20 000,- til internfordeling.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte og avtale og honorar til ekstern styreleder

Sondre Bergrem, Jakub Walenkiewicz og Henriette Waage er ikke på valg. Styreleder Philip Monsen og styremedlem Marte Haakonsen er på valg, begge to tar gjenvalg. Valgkomiteen har en egen presentasjon for valget som legges frem på årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Philip Schanke Monsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Boye Haakonsen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ann-Helén Selle Opdal
- Sverre Thomassen



ÅRSRAPPORT FOR 2023/2024 Toppenhaug Boligsameie

Tillitsvalgte

Styret i Toppenhaug Boligsameie har siden siste årsmøte i 27 april 2023 bestått av:

Styret

Leder	Carl Philip Schanke Monsen
Styremedlem	Sondre Bergrem
Styremedlem	Marte Boye Haakonsen
Styremedlem	Henriette Henriksen Waage
Styremedlem	Jakub Marcin Walenkiewicz

Valgkomiteen

Ann-Helen Selle Opdal
Sverre Thomassen

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes pr. e-post toppenhaugbs@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Toppenhaug Boligsameie

Sameiet består av 138 seksjoner.

Toppenhaug Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990441235, og ligger i BÆRUM kommune med gårdsnummer 118 og bruksnummer 24.

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

Toppenhaug Boligsameie har ingen ansatte.

Likestilling.

Styret består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.



Forsikringer.

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige forsikring, polisenr 90111858.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Årsoppgave.

Sameierne har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven må tas vare på å sjekkes mot skattemeldingen.



Styrets arbeid for 2023/2024.

1. Styremøter.

Det er siden ordinært årsmøte 27 april 2023 avholdt 11 styremøter. Høsten 2023 er det gjennomført 6 befaringer, vinteren 2024 er det gjennomført 4 befaringer. Det er avholdt 2 møter med Advokatene i Obos. I tillegg er det løpende en rekke møter med entreprenøren i forbindelse med arbeidene på øvre tun, samt befaringer tilnærmet daglig. Styret snakker sammen utover dette ved behov.

2. Overdragelser.

Det er i perioden gjennomført 10 overdragelser av leiligheter.

3. Styrets arbeid.

Dette er en orientering om sakene styret har gjennomført i året som er gått, samt saker vi jobber med i dag. *Listen er ikke uttømmende.*

Driften av det nye brannvarslingsanlegget er nå stabil og fungerer tilfredsstillende. Våren og sommeren 2023 var preget av svært mange falske alarmer. Arbeidet med å finne en løsning på denne utfordringen har vært tidkrevende for styret. Det ble i perioden registrert i underkant av 40 falske alarmer og dette har selvfølgelig vært sjenerende for de berørte beboere. Under et uvær sensommeren 2023 gikk alarmen av i 6 oppganger samtidig, detektorene som varslet var alle plassert i garasjeanleggene. Det ble da helt klart at dette var tilknyttet detektorene utendørs. Det ble varslet reklamasjon på anleggene i garasjene til Firesafe som tok dette på største alvor. Detektoren i garasjene er nå varmedetektorer og etter at den nye installasjonen ble gjennomført har vi ikke opplevd feil på anlegget. Det er fullt forståelig at tilliten til alarmen var lav når dette stod på som verst, men det er viktig for styret å understreke at en hver alarm nå må bli tatt på det største alvor. I fjor vinter opplevde vi også to alarmer som var reelle, dette bekrefter at det var riktig å installere systemet, men også viktigheten av å ta en hver alarm alvorlig. Det presiseres for øvrig igjen at det er kun Firesafe som har lov til å håndtere detektorene. Det er kun de som kan skifte batteri eller skru de ned. Om det er nødvending å endre plassering eller koble i fra i forbindelse med oppussing skal styret kontaktes.

Styret startet opp igjen arbeidet med grunnmuren til 75/77 i fjor. Vi fikk sammenlignet anbud og landet en entreprenør vi kunne gå videre med. Parallelt med dette gikk prosessen med nye avfallsanlegg, og det ble raskt klart at det var mye penger å spare på å kombinere disse to prosjektene. Det er lagt ned et betydelig antall timer i dette arbeidet. Etter en lang dialog, gjennomføring av ekstraordinært årsmøte og justeringer på tilbudet, gikk vi over til kontraktsforhandlinger. Dette skulle vise seg å bli en langt mer omfattende prosess enn hva vi hadde sett for oss, men vi er i dag godt fornøyd med resultatet. Det er signert en kontrakt som nå tar vare på sameiets interesser, både under byggeperioden, men også for årene fremover. Styreleder representerer Byggherre (sameiet) å følger opp arbeidene tilnærmet daglig frem til ferdigstilling. I skrivende stund er det avdekket svært dårlig fyllmasse/drenering langs hele veggene til 75/77. Det er nærliggende å tro at dette



også gjelder resten av bygningsmassen til sameiet. Når prosjektet er ferdigstilt vil styret i dialog med ekstern ekspertise gjøre en vurdering av de funn som er avdekket og hva som er anbefalt videre. Dette vil bli presentert for sameiet så snart det foreligger en rapport.

Det har tilnærmet daglig vært utfordringer med ladesystemet til elbiler. Elaway har ikke levert slik de lovet, og all oppfølging av feil har blitt gjort av styret. Det har vært vanskelig å komme til bunns i hva som er årsaken. Det kan virke som det er flere ting som tilfeldigvis har gått feil samtidig. Noen av ladeboksene gikk rett og slett i stykker, dette hadde ingen sammenheng med sameiets ladesystem å gjøre. Det er på det rene at måten systemet var ment å kommunisere på ikke fungerer optimalt. Ziptec baserte seg i utgangspunktet på PLC. Dette har de nå gått bort i fra og kommunikasjonen går nå over 4G. Det kan virke som flere av ladeboksene ikke oppnår tilstrekkelig signal i våre garasjer og styret ser derfor nå på en løsning der vi etablerer mesh-nettverk i hver garasje tilknyttet fiber. Dette skal gi stabil og god dekning til alle eksisterende og fremtidige ladebokser.

I forbindelse med låneopptak og finansieringen av drenering og avfallsanlegg har vi refinansiert eksisterende gjeld. Det er i den forbindelse forhandlet på lånevilkårene og vi har fått 0.8% bedre rentevilkår enn tidligere. Dette er hensyntatt Norges Bank sin siste renteheving. I tillegg har en del av sameiets egenkapital blitt plassert på en Nibor90 konto. Dette er en type høyrente konto som gir en fornuftig avkastning på midler sameiet ikke skal benytte i umiddelbar fremtid.

Avtalen med Obos er reforhandlet. Den er lik i innhold, men til ca. kr 30 000,- lavere pris.

Et av våre nabosameier kontaktet oss i forbindelse med ønske om å felle en del trær som står på vår tomt. Blant annet på bakgrunn av det som opplevdes som farlige trær. Det er blitt gjennomført en befaring i den anledning med representanter fra begge sameier. I tillegg har vi hatt befaring å innhentet en uttalelse fra en profesjonell trepleier. Det ble konkludert med at ingen av trærne utgjør noen fare. Nabosameiet ble imøtekommet på noen av deres ønsker, men det ble presisert at arbeidet skal gjøres av profesjonelle via styret i Toppenhaug BS. I tillegg måtte alle kostnader bli dekket av dem. Siden har vi ikke hørt noe og vi anser saken nå som avsluttet.

Styret mottar å følger opp en rekke henvendelser om problemer med vann/varmtvann i løpet av året. I de aller fleste tilfeller er årsaken eldre/defekt blandedbatteri i leiligheten på bad og /eller kjøkken. Dette kan også påvirke andre leiligheter på samme søyle (leiligheten over eller under). Det er derfor viktig at det blir tatt en vurdering på om blandedbatteriet med fordel kan skiftes ut til et nytt. Dette er seksjonseier sitt ansvar.

Det ble gjennomført rens av ventilasjonsanlegget i sameiet i desember. Det ble i den forbindelse avdekket en del slitasje og feil på noen av takviftene. AktivVentilasjon har vært tilbake flere ganger for å utbedre og gjennomføre



nødvendig vedlikehold. Tre av viftene må sannsynligvis skiftes i nær fremtid. Takviften til oppgang 17 gikk i stykker på julaften. Dette var en vifte fra byggeår. Det vist seg svært vanskelig å oppdrive en vifte som passet, og arbeidet med dette har vært utfordrende. Vi fikk omsider levert en ny komplett vifte som ble installert i slutten av februar.

Det er i forbindelse med rensen avdekket en del avvik i flere leiligheter. Dette vil bli fulgt opp innen kort tid. Da det er et omfattende og tidkrevende arbeid har vi avventet dette til dreneringen ved 75/77 er ferdig.

Styret vil også trekke frem de sosiale arrangementene som er nytt av året. Det har blitt bestilt mat og drikke til begge dugnadene med godt oppmøte. Og det ble i desember arrangert en julemarkering for alle små og store barn i sameiet med bålbrekking, julemusikk og utdeling av godteri. Det har kommet mange hyggelig tilbakemeldinger på dette. Styret vil fortsette å legge til rette for dette også i år og da håper vi å se enda flere.

- Styret vedlikeholder og utvikler Styrerrommet.no og Vibbo til en hver tid. Alt arbeid dokumenteres og arkiveres.
- Det er kjøpt inn to nye benker, en til hvert tun.
- Det er etablert ny sandkasse på øvre tun i tilknytning til lekeplassen.
- Det er kodet nye port-åpnere ved behov.
- Bestilt service av garasjeporter.
- Alle overvannskummer ble spylt i høst og en ny runde nå i mars.
- Byttet navn på ringeklokker.
- Det er kjøpt inn å montert åtte fartsdempere i sameiet.
- Alle parkeringsplasser utendørs er merket opp på nytt. *Denne jobben er det reklamert på da mye av malingen allerede er forsvunnet. Firmaet kommer tilbake når det er tørt og gjør jobben på nytt.*
- Defekte dørpumper er skiftet ut der dette var nødvendig.
- Daglig besvares e-post og meldinger på Vibbo. Styret mottar svært mange henvendelser, men klarer å svare ut tilnærmet samtlige henvendelser samme dag. Dette er noe vi har stort fokus på. De aller fleste opplever å få svar umiddelbart.
- Gjennomgang av budsjett for 2024.
- Det er gjennomført elektrisk kontroll av alle fellesområder. Feil og mangler er utbedret.
- Reparert eller byttet lamper, vinduer, verandadør der det har vært påkrevd.
- Fulgt opp vannlekkasjer i leiligheter, forsikringssaker.
- Spyling av varmtvannstanker på nedre tun og øvre tun.
- Utbedret stoppekraner i garasjen under 75.
- Reparert og byttet låser hos beboere, inngangsdører og søppelanlegg.
- Grøntområder: Det har blitt gjennomført befarings og vedlikehold av sameiets grøntområder.
- Alle gruskasser er fylt med grus.
- Organisert to dugnader.
- Skiftet to kodebokser til garasjeporter



- Sendt ut varsel om egenkontroll av elektrisk anlegg.
- Det er gjennomført befaring og tiltak mot skadedyr på loftene. Alle bygg har blitt kontrollert og gjort musetett av skadedyrfirma.
- Forberedelser til årsmøte 2024
- Obos har revidert vedtektene, styret har kontrollert og tatt inn særbestemmelser for sameiet.
- Innhentet tilbud på ny ståltrapp på øvre tun.
- Det er installert sensorer til lysene i de garasjene som ikke hadde dette.
- Organisert kartlegging av radon i de to nederste etasjene i alle oppganger.
- Skiftet ut råttent panel ved oppgang 9.
- Innhentet tilbud på gjerde ved søppelanlegget på øvre tun.
- Reparert takviften til oppgang 59
- Feilsøkt varmekabler utenfor 77

Større oppgaver vi jobber med

Først og fremst må analysen av tilstanden til dreneringen ved 75/77 og 19 vurderes grundig. Det kan være nødvending med tiltak for resterende bygningsmasse. All drenering i sameiet ble nevnt i tilstandsrapporten som dårlig, men hvor dårlig var vanskelig å si uten å grave opp. Dette vil være helt avgjørende for veien videre og sameiets økonomiske disposisjoner. All informasjon vil bli presentert for sameiet så fort det foreligger.

Når dette er avklart er det neste store prosjektet som er nødvending å få avklart, takene, både hovedtak og småtak.

Avtalen for tv/internett skal reforhandles da kontraktperioden har utløpt. Det tas sikte på å lande en ny avtale i løpet av sommeren. Dagens avtale har vært særdeles gunstig for sameiet, og vi risikerer en betydelig økning i denne kostnaden. Styret vil jobbe hardt for å oppnå en ny fordelaktig avtale.

Styret ser det også naturlig å vurdere reforhandling av andre større avtaler sameiet har da det er to-tre år siden siste revidering. Det er til en hver tid et stort fokus på kostnader og god forvaltning av fellesskapets midler.

Etablering av mesh-nettverk i alle garasjer.

Nytt digitalt låssystem, OBOS-nøkkel. Dette er et system som installeres på oppgangsdørene og kan benyttes i tillegg til dagens løsning med nøkkel. En vanlig mobiltelefon er alt man trenger for å låse opp og dele tilganger. De som ønsker det kan også installere systemet på døren til leiligheten mot en kostnad til OBOS. Dette vil forenkle logistikken med for eksempel håndverkere som skal inn i sameiet da tilgang kan gis digitalt. Systemet er abonnement basert og har ingen bindingstid.

Budsjettering og planlegging for utskifting av takvifter. I første omgang er det tre stykker som er utpekt som dårlig. Dette er en kostbar investering, så om mulig legger vi opp til å ta dette over flere år.



Vedlikeholds rapport – 2020-2025

Vedlikeholds rapporten fra OBOS Prosjekt viser en rekke områder som er anbefalt prioritert i inneværende 5-års periode. Kartlegge feil i takkonstruksjoner og ventilasjon både når det gjelder hovedtak og småtak som stikker ut mellom terrasser. I tillegg skal panel sjekkes for råteskader og drenering skal kontrolleres.

Rapporten påpeker at vinduer og terrassedører kan planlegges for i en senere vedlikeholdsperiode. De økonomiske forutsetningene for fremtidig vedlikehold og prosjekter avhenger av resultatet fra vurdering rundt dreneringen og takene.

4. **Diverse.**

Styret minner om at informasjon fra styret samt årsmøtepapirer og referat vil være elektronisk. Det er derfor viktig at den enkelte seksjonseier sørger for at kontaktinformasjonen på VIBBO til enhver tid er riktig og at det er gitt samtykke til digital kommunikasjon. Da vil du motta viktig og relevant informasjon på SMS eller e-post.

E-post inn til styret er toppenhaugbs@styrerommet.no. E-post leses av styret hver dag. Alle e-post besvares fortløpende og arkiveres i mapper etter tema. Det samme gjelder meldinger på Vibbo. En viktig grunn til å ha felles e-post som kommunikasjonskanal er dokumentasjon på styrets arbeid samt informasjonsflyt i styret, så alle er oppdatert om pågående saker. Direkte telefonkontakt til styremedlemmer skal derfor unngås i størst mulig grad.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 årsrapporten om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert. Det skyldes økning av felleskostnader fra november 2023, og at andre inntekter, EI-billading og tilskudd fra Bærums Verk Vel, ikke er budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak at vedlikeholdsarbeider er skjøvet til 2024.

Finanskostnader er noe høyere enn forutsatt, grunnet høyere rente. Finansinntekter er også høyere enn forutsatt, grunnet høyere rente og større innskudd.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 168 012



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 000 000 til større vedlikehold som omfatter avfallsbrønner og dreneringsarbeider.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Renovasjonsavgiften økes ikke, men vann og avløpsavgiften økes med 20% og feieravgift med 6%.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Toppenhaug Boligsameie.

Lån

Toppenhaug Boligsameie har lån i OBOS-banken. Pr. 31.12.23 var restgjeld 763 486. I 2024 er det tatt opp nytt lån på kr. 4 300 000 og gammelt lån er nedkvittert. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 441 235, KUNDENR. 2908

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 282 428	7 163 088	7 163 000	7 879 000
Andre inntekter	3	103 416	80 890	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 385 844	7 243 978	7 163 000	7 879 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 786	-48 081	-45 000	-51 000
Styrehonorar	5	-330 000	-325 000	-300 000	-340 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-10 625	-11 000	-12 000
Andre honorarer		-16 000	-16 000	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-180 560	-179 090	-191 000	-168 000
Konsulenthonorar	7	-44 404	-85 188	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 266 638	-3 631 407	-2 789 000	-4 966 000
Forsikringer		-643 682	-586 678	-644 000	-690 000
Kommunale avgifter	9	-1 359 963	-1 194 704	-1 278 000	-1 542 000
Energi/fyring		-805 619	-1 007 940	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-815 704	-809 873	-826 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	10	-660 519	-642 201	-607 000	-633 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 183 125	-8 536 788	-7 711 000	-10 837 000
DRIFTSRESULTAT		1 202 719	-1 292 809	-548 000	-2 958 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	151 215	75 068	60 000	60 000
Finanskostnader	12	-100 250	-54 038	-90 000	-246 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		50 965	21 030	-30 000	-186 000
ÅRSRESULTAT		1 253 684	-1 271 779	-578 000	-3 144 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 253 684	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 271 779		



TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 441 235, KUNDENR. 2908

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		41 666	39 458
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		209 308	14 374
Andre kortsiktige fordringer		0	1 500
Driftskonto OBOS-banken		1 878 402	1 735 368
Skattetrekkkonto OBOS-banken		19 350	17 500
Sparekonto OBOS-banken		2 687 267	2 616 528
Sparekonto OBOS-banken II		579	564
SUM OMLØPSMIDLER		4 836 572	4 435 292
SUM EIENDELER		4 836 872	4 435 592

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		3 404 826	2 151 142
SUM EGENKAPITAL		3 404 826	2 151 142

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	763 486	2 001 792
SUM LANGSIKTIG GJELD		763 486	2 001 792

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		24 685	7 203
Leverandørgjeld		505 901	252 335
Skyldige offentlige avgifter	15	25 695	22 435
Påløpte renter		5 940	685
Påløpte avdrag		106 339	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		668 560	282 657

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 836 872	4 435 592
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 19.03.2024
Styret i Toppenhaug Boligsameie

Carl Philip Schanke Monsen Henriette Henriksen Waage Marte Boye Haakonsen

Sondre Bergrem Jakub Marcin Walenkiewicz

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 559 804
Lån/Renter	722 624
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 282 428

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-billading	93 416
Tilskudd Bærums Verk Vel	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	103 416

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

Arbeidsgiveravgift	-48 786
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 786

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 330 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 498
SUM KONSULENTHONORAR	-44 404

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-209 103
Drift/vedlikehold VVS	-51 541
Drift/vedlikehold elektro	-108 646
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-287 585
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 311
Drift/vedlikehold brannsikring	-217 314
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-315 715
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 842
Kostnader dugnader	-8 582
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 266 638

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-910 828
Renovasjonsavgift	-449 135
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 359 963

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

Container	-40 593
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 188
Driftsmateriell	-3 377
Lyspærer og sikringer	-518
Vaktmestertjenester	-207 733
Renhold ved firmaer	-210 825
Snørydding	-113 795
Andre fremmede tjenester	-4 417
Trykksaker	-458
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 058
Andre kostnader tillitsvalgte, bevertning	-10 037
Andre kontorkostnader	-35
Telefon, annet	-7 873
Porto	-80
Kontingenter	-11 060
Bank- og kortgebyr	-4 662
Velferdskostnader	-4 811
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-660 519

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 735
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 754
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 071
Kundeutbytte fra Gjensidige	64 655
SUM FINANSINTEKTER	151 215

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 250
SUM FINANSKOSTNADER	-100 250

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier en andel i Asker og Bærum Boligbyggelag.
Bokført til innkjøpspris.



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2022 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 498 208

Nedbetalt i år 1 238 306

-763 486

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-763 486

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -19 350

Skyldig arbeidsgiveravgift -6 345

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -25 695



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90111858. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.



Til årsmøtet i Toppenhaug Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppenhaug Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
23 av 402908 Toppenhaug Boligsameie årsrapport og regnskap.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Etablerte rene boligsameier

VEDTEKTER

for

Toppenhaug Boligsameie , org. nr. 990 441 235

Vedtatt på årsmøte 23.04.2024 og erstatter tidligere vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Toppenhaug Boligsameie og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.02.1983.

Alle bestemmelser som er inntatt i oppførings-kontrakten og skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 138 boligseksjoner på eiendommen gnr. 118, 23. i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som styret ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak på årsmøtet og styret. Utleier er forpliktet til å oversette boligsameiets husordensregler til leietakers mormål og påse at disse er forstått før innflytting kan skje. Fremleie er ikke tillatt, dvs. utleietakers videre bortleie.

1

Utarbeidet av OBOS

Vedlegg 2

25 ~~2020~~ Toppenhaug Boligsameie reviderte vedtekter.pdf (3) (1).pdf

BESKYTTET



Etablerte rene boligsameier

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieferhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.



Etablerte rene boligsameier

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styret foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av bod, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Det må heller ikke monteres noe på utvendig felles panel eller murvegg som for eksempel ledninger, stikkontakter, hyller eller kroker.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Enebruksretter er iht. Eierseksjonsloven § 67 siste ledd, midlertidige og gjelder i 30 år fra 01.01.2018. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til minst en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

(9) Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å informere styret om kontaktinformasjon, e-post og telefonnummer. Eiere registrerer/endrer disse opplysningene elektronisk i Vibbo.no eller informerer styret på annen måte. Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietagere elektronisk.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler eller via avtale med administrerende selskap.



Etablerte rene boligsameier

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- d) skap, benker, innvendige dører med karmor
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen



Etablerte rene boligsameier

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseier må ikke tilknytte avtrekksvifte på bad til luftekanal eller kjøkkenventilator til luftekanal på kjøkken. Kjøkkenventilator kan bare bruke kullfilter/resirkulering. Alle lufteluker/luftekanaler skal vedlikeholdes og holdes funksjonsdyktige. Det er ikke tillatt med skap eller annen form for hindring foran ventilene.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Når styret pålegger en sameier å rette forhold som ikke er i samsvar med denne bestemmelsen, har sameieren en frist på 3 måneder på å rette forholdene og sende styret dokumentasjon på at forholdet er rettet. Seksjonseier skal innrette seg etter sameiets retningslinjer for bruk og vedlikehold av seksjonen.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

5

Utarbeidet av OBOS

Vedlegg 2

29 ~~2020~~ Toppenhaug Boligsameie reviderte vedtekter.pdf (3) (1).pdf

BESKYTTET



Etablerte rene boligsameier

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasje-anleggene.

50% fordeles likt på hver seksjon.

50% fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(3) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

6

Utarbeidet av OBOS



Etablerte rene boligsameier

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseieme har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Som sikkerhet for det enkelte medlems forpliktelser forbeholdes sameiet gjennom panterett for kr. 10.000,- , kroner titusen i hver boligseksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har foreningen ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst. Panteretten er tinglyst.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak



Etablerte rene boligsameier

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fire styremedlemmer. Årsmøtet kan velge inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Årsmøtet kan også vedta honorar for fremtidig periode.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- (7) Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk, såfremt de ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8

Utarbeidet av OBOS



Etablerte rene boligsameier

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Årsmøtet kan gjennomføres digitalt.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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



Etablerte rene boligsameier

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.



Etablerte rene boligsameier

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,



Etablerte rene boligsameier

besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon, forsikring og kommunikasjon

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.



Etablerte rene boligsameier

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10-4 Kommunikasjon

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseieme.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.



Etablerte rene boligsameier

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

14

Utarbeidet av OBOS

Vedlegg 2

38 ~~2000~~ Toppenhaug Boligsameie reviderte vedtekter.pdf (3) (1).pdf

BESKYTTET



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 2908 Selskapsnavn: Toppenhaug Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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