



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 029 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Møllergata 39
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 599 287	6 283 264
Sum inntekter		2 599 287	6 283 264
Kostnader			
Lønnskostnad			7 668
Annen driftskostnad		2 634 573	6 549 548
Sum kostnader		2 634 573	6 557 215
Driftsresultat		-35 286	-273 951
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 565	5 422
Sum finansinntekter		16 565	5 422
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 565	5 422
Resultat før skattekostnad		-18 721	-268 529
Årsresultat		-18 721	-268 529
Totalresultat		-18 721	-268 529
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 721	-268 529
Sum overføringer og disponeringer		-18 721	-268 529



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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		62 185	345
Andre fordringer		292 024	269 297
Sum fordringer		354 209	269 642
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 220 475	1 133 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 220 475	1 133 296
Sum omløpsmidler		1 574 684	1 402 938
SUM EIENDELER		1 574 684	1 402 938

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		894 128	912 849
Sum opptjent egenkapital		894 128	912 849
Sum egenkapital		894 128	912 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		609 041	343 227
Skyldige offentlige avgifter			102
Annen kortsiktig gjeld		71 515	146 760
Sum kortsiktig gjeld		680 556	490 089
Sum gjeld		680 556	490 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 574 684	1 402 938



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482986

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 029 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Møllergata 39
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 884 029 562
FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 599 287	6 283 264
Sum inntekter		2 599 287	6 283 264
Kostnader			
Lønnskostnad			7 668
Annen driftskostnad		2 634 573	6 549 548
Sum kostnader		2 634 573	6 557 215
Driftsresultat		-35 286	-273 951
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 565	5 422
Sum finansinntekter		16 565	5 422
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 565	5 422
Resultat før skattekostnad		-18 721	-268 529
Årsresultat		-18 721	-268 529
Totalresultat		-18 721	-268 529
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 721	-268 529
Sum overføringer og disponeringer		-18 721	-268 529



Organisasjonsnr: 884 029 562
FURUTOPPEN 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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		62 185	345
Andre fordringer		292 024	269 297
Sum fordringer		354 209	269 642
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 220 475	1 133 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 220 475	1 133 296
Sum omløpsmidler		1 574 684	1 402 938
SUM EIENDELER		1 574 684	1 402 938
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		894 128	912 849
Sum opptjent egenkapital		894 128	912 849



Sum egenkapital	894 128	912 849
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	609 041	343 227
Skyldige offentlige avgifter		102
Annen kortsiktig gjeld	71 515	146 760
Sum kortsiktig gjeld	680 556	490 089
Sum gjeld	680 556	490 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 574 684	1 402 938



Organisasjonsnr: 884 029 562
FURUTOPPEN 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 i Furutoppen Boligsameie 23. mai 2024 kl. 18 i Ullern menighetshus







Til seksjonseierne i Furutoppen Boligsameie

Velkommen til Årsmøte, torsdag 23. mai 2024 kl 18 i Ullern Menighetshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Furutoppen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen (se siste side).



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Furutoppen Boligsameie
avholdes torsdag 23.5.24 kl. 18 i Ullern Menighetshus

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styret går gjennom hovedpunktene.

Forslag til vedtak: Årsrapporten for 2023 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret går gjennom hovedtallene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjente revidert regnskap og overføring av årets resultat til egenkapital.

4. BUDSJETT FOR 2024

Styret fremlegger budsjettet til orientering.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok budsjett 2024 til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det anbefales fortsatt ingen styregodtgjørelse til styret.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til 0 også i 2024.



Saker fra styret:

6. FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENE

Forslag til vedtak: De foreslåtte endringer vedtas.

7. FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til vedtak: De foreslåtte endringer vedtas.

8. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.

9. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styremedlemmer

B) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 3. mai 2024

Styret i Furutoppen Boligsameie

Annette Valde Kristin Meum

Eivind Anders Sørli Arne Gregersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Annette Valde	Furulundtoppen 23
Styremedlem	Arne Gregersen	Furulundtoppen 19
Styremedlem	Kristin Meum	Furulundtoppen 13
Styremedlem	Eivind Anders Sørli	Furulundtoppen 13

Valgkomiteen

Eivind Anders Sørli	Furulundtoppen 13
Kai Schøne	Furulundtoppen 17

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 2 menn.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Furutoppen Boligsameie

Sameiet består av 42 seksjoner og 73 garasjeplasser.

Furutoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884029562, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 157

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

Furutoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

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



SAK 2: ÅRSBERETNING

A. Avløpsrens

Det er foretatt rens av alle avløp.

B. Gjerde mot FT25

Det er satt opp trådgjerde i grenselinjen mot øst og delvis mot sør mellom FT17 og FT25. Sameiet står som eier av gjerdet.

C. Seksjon 12

Tvist knyttet til rehabilitering av seksjon 12 hvor det ble foretatt ulovlig inngrep i bærende konstruksjon. Bærende konstruksjon er reetablert for skadevolders regning, og reetableringen er omsøkt og godkjent av Plan- og bygningsetaten (PBE). Totalt har denne saken medført utlegg for sameiet på kr 88.422,65.

D. Fartshumper

Det er etablert to fartshumper i asfalt på gangveien forbi FT19-23 for å redusere fart av sikkerhetsmessige hensyn.

E. Flytting av stein

Den store steinen ved innkjøringen til gangvei opp mot FT13 er forsøkt flyttet på anmodning fra flere sameiere på grunn av fremkommelighet. Som følge av dette er kjørebanelen i realiteten utvidet og plenen kjørt i stykker. Tiltak for å bøte på skadene vurderes.

F. Vannlekkasjer

Det har vært fuktinntrengning fra terreng til seksjon i FT15. Vanninnsiget har pågått (ubemerket) over lang tid og har medført stor vannskade på seksjonen. Det er utført drenering av hele den nordøstlige delen av gården, samt innvendig utbedring av seksjonen. Denne type skade dekkes ikke av forsikringen, og har medført en høy kostnad for sameiet.

Det er på nytt blitt vannlekkasje i FT23 (i 2024). Lekkasje stedet er foreløpig ikke lokalisert. Representant for forsikringsselskapet har vært på befaring. Styret har foreløpig ikke mottatt rapport.

Det er vanninntrengning i flere av utebodene i toppetasjene. Utbedring avventer utskiftning av tak.

Styrets arbeid

Styret hadde totalt 15 styremøter i 2023, 8 av dem etter årsmøtet i 2023.

Styret har hatt to krevende saker i 2023: Nabokonflikt med FT25 og tvist knyttet til rehabilitering av seksjon 12.



Gjerde mot FT25

Det ble foranlediget av en nabokonflikt med FT25 om tiltak i grenseområdet. Styret har jobbet for å finne en løsning som partene kunne enes om og hvor kostnad for tiltak kunne deles på de to sameiene. Det viste seg å være vanskelig og styret så seg nødt til å sette opp et trådgjerde. Styret så det som hensiktsmessig at sameiet ble stående som eier av gjerdet.

Twist knyttet til rehabilitering av seksjon 12

Twisten knyttet til rehabilitering av seksjon 12 har vært spesielt vanskelig og tidkrevende for styret og den ble ikke avsluttet før i inneværende år. Styret har verken juridisk eller teknisk kompetanse og har vært nødt til å leie inn tjenester for å håndtere denne saken på forsvarlig måte.

Styret har brukt mye ressurser – både tid og penger – på å sikre at betongen ble tilbakeført til opprinnelig styrke, blant annet med faglig vurdering av tredjepart, med tilrettelegging for søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) og til slutt med redegjørelse og varsel om ulovlighetstiltak til PBE. Det var fordi skadevolder først hevdet at arbeidene verken var ulovlige eller at reetablering var søknadspiktig. I etterkant av inngrepet og reetableringen – blant annet etter at sameiet brakte saken inn for retten – har skadevolder likevel sendt søknad om tiltaket og reetableringen til Plan- og bygningsetaten og fått dette godkjent.

I forrige årsberetning vurderte styret at dette ikke ville få noen budsjettmessige konsekvenser, da utlegg sameiet hadde hatt ville bli erstattet fra skadevolder, noe som da var avtalt med ham. Styret har forsøkt å kreve inn utlegg for tjenester fra B-Consult fra skadevolder, som nå avviste dette og for sin del varslet krav om erstatning for store tap (forsinkelser) og ekstrautgifter han hadde hatt som følge av sameiets varsling. Styret valgte til slutt å ikke forfølge kravet. Hovedårsaken var at styret ikke kunne forsvare å bruke mer ressurser på denne saken i forhold til størrelsen på sameiets utlegg.

Tabellen under viser hvilke kostnader som har påløpt som følge av tvisten. Noe over halvparten av de samlede utgifter til juridisk bistand ble dekket av advokatforsikringen.

Det har ikke vært naturlig å sende ut styremøteprotokoller så lenge tvisten var pågående.

Aktør	Beskrivelse av bistand	Beløp
B-Consult AS	Byggteknisk bistand fra statiker (ansvarlig prosjekterende)	Kr 35 625,00
B-Consult Prosjekt AS	Konsulentbistand for søknad om reetablering og melding om ulovlighetstiltak til Plan- og bygningsetaten (ansvarlig søker prosjekterende)	Kr 15 000,00
Erling Johnsen	Honorar uavhengig kontroll (ansvarlig kontrollerende)	Kr 10 625,00



Aktør	Beskrivelse av bistand	Beløp
Advokat Just Finne MNA	Bistand til å håndtere saken med det ulovlige inngrepet som er gjort i bærende konstruksjon.	Kr 34 881,25
Dalan Advokatfirma Da	Bistand som følge av trussel fra skadevolder om saksøking av sameiet («second opinion»)	Kr 16 625,00
Domstolene i Norge	Behandlingsgebyr Oslo tingrett	Kr 3 107,00
SUM Utlegg		Kr 115 863,25
If forsikring	Dekningsmessig andel Advokatforsikring	Kr 27 440,60
TOTALT		Kr 88 422,65

Vedlikeholdsarbeid

Som følge av fuktinntrengning fra terreng i FT15 er det utført drenering av hele den nordøstlige delen av gården.

Dette er det eneste store vedlikeholdsarbeidet som er utført i 2023.

Vedlegg 1 inneholder oversikt over større vedlikehold og rehabilitering fra år 2001 og frem til i dag.

Fremtidige planer

Selvaag Prosjekt har levert en forenklet tiltaksplan kostnadsfritt. Den er basert på en visuell befaring av bygningsmassen og med de gode erfaringer og ekspertise Selvaag Prosjekt har opparbeidet seg på tidstypiske blokker.

Anbefalt tidsramme for utskiftning av tak og vinduer er ifølge tiltaksplanen 0 - 3 år. Styret vil gjøre spesielt oppmerksom på at følgeskader ved vann som trenger inn via yttertak som er eldre enn 40 år ikke dekkes av forsikringen. Videre er det ifølge tiltaksplanen anbefalt å utføre drenering rundt blokkene innen 3 - 6 år.

På forrige årsmøte ble det orientert om at det neste store, kjente vedlikeholdstiltaket er rehabilitering av kulverter (mellombygg) mellom FT19-21 og FT21-23. En ny vurdering viser at dette likevel ikke er nødvendig med det første.

Enova tilbyr gode støtteordninger for energieffektiviserende tiltak som reduserer totalt energiforbruk med mer enn 20%. På oppdrag fra styret har Selvaag Prosjekt gjort en forenklet energikartlegging og levert en energirapport. Styret har vedtatt å bestille et forprosjekt fra Selvaag Prosjekt for å innhente priser, søke om støtte fra Enova og utarbeide budsjett og innstilling for anbefalt tiltakspakke. Anbefalt tiltakspakke omfatter takrehabilitering med etterisolering av tak, utskiftning av vinduer og verandadører og installasjon av varmepumper. Tiltakspakken har mål om å redusere energiforbruket med 35,23% og dermed gi en forbedring av bygningens energimerket for bygningene våre fra F til D (oransje).



Styret vil jobbe videre med dette i 2024 for å kunne fremme beslutningssak på neste årsmøte (eventuelt et ekstraordinært årsmøte) med forslag til vedtak om hvilke tiltak som skal gjennomføres og forslag til vedtak om hvordan dette skal finansieres.

Videre vurderer styret installasjon av vannmålere (sentralt for sameiet) slik at vann- og avløpsgebyret kan baseres på faktisk forbruk i stedet for gebyrpliktig areal. Sistnevnte er økt med ca. 11% i 2024 som følge av at Plan- og bygningsetaten har oppdatert bygningsopplysninger for sameiet.

Nye avtaler

Styret har inngått ny avtale for vintertjenester med Insider.

Styret har inngått ny, reforhandlet avtale for vaktmestertjenester med Insider (i 2024).

Dugnader og sosiale sammenkomster

Høst- og vårdugnader er avholdt med god deltagelse.

Første helgen i advent var det adventssamling med jultretenning, gløgg og pepperkaker.

HMS

Kontroll av brannvarsling og -slukkemidler, samt etterlysende skilter i fellesarealer med trappeløp og garasjer er utført av Brannsikring Reite i september 2023. Kontrollen er gjort i henhold til NS 3910 og NS 3926.

Fellesarealene fremstår som ryddige og rømningsveier tilgjengelige.

Det er 5-6 boenheter som ikke kan dokumentere eller ikke har fått gjennomgått brannsikkerhet og beredskap i henhold til forskrift om brannsikkerhet og beredskap i norske boliger jfr §7. I forbindelse med årlige kontroll av varsling og slukkemidler i fellesarealer i september 2024, så oppfordres den enkelte seksjonseier, som ikke kan vise til forannevnte dokumentasjon, om å be om en uforpliktende og kostnadsfri befaringsrapport. Rapport vil bli utstedt til den enkelte med kopi til styret.

Styret minner om at seksjonseierne har et ansvar i forhold til fellesskapet.

Brannøvelse er ikke gjennomført i løpet 2023. Planlegges i 2024.

Høsten 2023 ble det montert fartshumper og informasjonsskilt på gangveien forbi FT19-23 for å redusere farten. Renovasjons- og gjenvinningsetaten har bekreftet at dette ikke er til hinder for søppeltømming. Brann- og redningsetaten forbyr ikke dette, men gir heller ingen bekreftelse. Styret håper at fartsdumper vil begrense kjøring på gangveien og redusere farten slik at vi unngår å måtte montere bom.

Nå står sommeren for døren og mange vil plante i verandakassene og rundt husene.

For å bedre forholdene for de pollinerende insektene, vil styret i år igjen oppfordre alle til å ta en titt på blomstermeny.no.



ØKONOMI:

SAK 3: ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Kommentarer

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 69 115,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak refusjon skadebetongdekke.

Driftskostnadene er kr 204 883,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en økning av drift og vedlikehold på kr 360 260,- (blant annet utgifter forbundet med tvist seksjon 12 og dreneringsarbeid ved nr 15) og en reduksjon på kr 238 959,- på strøm.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renter på drifts- og sparekonti.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 18 721,- og foreslås ført mot egenkapital.

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 894 128,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Budsjett for 2024".



FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 884 029 562, KUNDENR. 6014

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 530 172	2 300 152	2 530 000	2 657 000
Andre inntekter	3	69 115	3 983 112	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 599 287	6 283 264	2 530 000	2 530 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-7 668	0	0
Revisjonshonorar	4	-10 340	-12 036	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-82 050	-78 883	-83 000	-97 000
Konsulenthonorar	5	-94 175	-337 892	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-723 260	-4 386 938	-363 000	-905 000
Forsikringer		-318 995	-266 153	-318 990	-341 500
Kommunale avgifter	7	-556 049	-482 501	-550 700	-653 700
Energi/fyring		-211 041	-325 945	-450 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-278 499	-244 377	-255 000	-300 000
Andre driftskostnader	8	-360 164	-414 822	-369 000	-399 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 634 573	-6 557 215	-2 429 690	-3 088 200
DRIFTSRESULTAT		-35 286	-273 951	100 310	-431 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	16 565	5 422	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 565	5 422	0	0
ÅRSRESULTAT		-18 721	-268 529	100 310	-431 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-18 721	-268 529		



FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 884 029 562, KUNDENR. 6014

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		329	0
Kundefordringer		62 185	345
Forskuddsbetalte kostnader		291 695	269 297
Driftskonto OBOS-banken		790 220	714 367
Sparekonto OBOS-banken		430 255	418 929
SUM OMLØPSMIDLER		1 574 684	1 402 938
SUM EIENDELER		1 574 684	1 402 938
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		894 128	912 849
SUM EGENKAPITAL		894 128	912 849
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 515	146 040
Leverandørgjeld		609 041	343 227
Skyldige offentlige avgifter		0	102
Annen kortsiktig gjeld		0	720
SUM KORTSIKTIG GJELD		680 556	490 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 574 684	1 402 938
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024
Styret i Furutoppen Boligsameie

Annette Valde /s/

Arne Gregersen /s/

Kristin Meum /s/

Eivind Anders Sørli

**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.

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 530 172
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 530 172

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie ekstra parkeringsplass	6 240
Gebyr dugnad	1 000
Refusjon skadebetongdekke	61 875
SUM ANDRE INNETEKTER	69 115

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 340.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 625
OBOS Prosjekt AS	-15 113
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 188
Konsulentonorar Siv.Ing. E. Johnsen	-10 625
Konsulentonorar B-Consult	-50 624
SUM KONSULENTHONORAR	-94 175

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-519 655
Drift/vedlikehold VVS	-116 275
Drift/vedlikehold elektro	-7 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 580
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 205
Kostnader dugnader	-9 045
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-723 260

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-410 439
Feieavgift	-5 865
Renovasjonsavgift	-139 745
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-556 049

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 730
Driftsmateriell	-533
Vaktmestertjenester	-174 389
Renhold ved firmaer	-96 000
Snørydding	-46 372
Andre fremmede tjenester	-11 495
Trykksaker	-6 910
Andre kontorkostnader	-390
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 618
Velferdskostnader	-10 828
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-360 164



NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 159
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 326
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 080
SUM FINANSINTEKTER	16 565



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumenthokkerf.8T05W SLU4Z ZCTEU 0FRUL #L38Y YEYOC



SAK 4: BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommentarer

Større vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikehold for 2024.

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 700 000 for drift og vedlikehold av bygninger, hvorav kr 200 000 er satt av til rehabilitering fuktskade i FT15 og kr 500 000 til uforutsette utgifter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. 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 Furutoppen Boligsameie.

Lån

Furutoppen Boligsameie har ingen lån.

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 10% økning av fellesutgiftene fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAK 6: FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER §§ 5 og 11 og 17**Foreslått endring av § 5**

Huseiernes Landsforbund har laget en standardmal for vedtekter i eiersksjonssameier, som dekker det meste et eierseksjonssameie bør tenke på. Styret foreslår å bruke teksten som gjelder vedlikehold fra denne standardmalen, med noen utvidelser, i sameiets vedtekter § 5. Foreslåtte utvidelser er basert på eksisterende § 5 og styrets egne erfaringer.

Forslag til ny tekst § 5, hvor utvidelser til standardtekst fra Huseierne er markert i rødt:

§ 5**5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Rehabilitering av våtrom skal gjøres i henhold til våtromsnormen. Det er seksjonseierens ansvar at det er tett mellom membran og sluk.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren skal ikke foreta inngrep i byggets bærende konstruksjoner.

Seksjonseieren skal iverksette tiltak for å redusere støy gjennom betongkonstruksjonen ved utskifting av gulvbelegg – uansett type belegg. Kravet til lyddemping skal være i henhold til klasse C eller bedre i henhold til gjeldende versjon av Norsk Standard. Det skal brukes støydempende underlag på minimum 25 db/Lw. Parkett- og laminatgulv skal legges flytende. Fliser er kun tillatt i våtrom og inngangsparti.

Seksjonseieren skal søke styret om forhåndsgodkjenning for tiltak som påvirker/berører bebyggelsens utseende, sameiets fellesarealer inklusive kryploft, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal. Dette omfatter blant annet tiltak som:

- påvirker felles infrastruktur som vann/avløp, elektro, ventilasjon og pipeløp
- gjelder fasade som maling utover rent vedlikehold, utskiftning av vinduer, verandadører, inngangsdører og flislegging eller annet fast belegg på verandaer
- installasjoner som antenner/parabol, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, flaggstenger, skilt, større planter og lignende som kan hindre utsikt eller være sjenerende for nabo

Seksjonseieren skal fremlegge skriftlig dokumentasjon for planlagt tiltak og bekreftelse på at tiltaket aksepteres av berørte seksjonseiere ved søknad om forhåndsgodkjenning. Ved mangelfull dokumentasjon, skal styret innhente nøytral, faglig vurdering for seksjonseiers regning. Styret kan velge å legge saken frem til avgjørelse på årsmøtet, som treffer avgjørelse med alminnelig flertall, jfr. § 9.

Seksjonseieren står ansvarlig for eventuelle kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr, som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, som følger av rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Seksjonseieren er ansvarlig for at alt vedlikehold/rehabilitering gjøres i henhold til gjeldende bygningsforskrifter og lover og regler, og at det sendes søknad til Plan- og bygningsetaten om søknadspliktige tiltak.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for seksjonseiers regning. I tilfelle forvoldt skade på bærende konstruksjon, skal styret kreve reetablering til opprinnelig styrke i henhold til lover og regler, også for seksjonseiers regning. Søknad om reetablering skal sendes til Plan- og bygningsetaten hvis tiltaket er søknadspliktig, det gjelder også hvis det er uenighet i om tiltaket er søknadspliktig.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere 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.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



5.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Foreslått endring av § 11

Styret foreslår å åpne for at styret kan ha 5 medlemmer. Dette er som følge av de relativt økte vedlikeholdsarbeidene sameiet må igangsette fremover.

Forslag til oppdatering av § 11 første ledd, hvor endringer er markert i rødt:

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende, velger sameierne på årsmøtet et styre på 4-5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år.

Foreslått endring av § 17

Styret foreslår å stryke siste setning i § 17. Reglene i eierseksjonsloven er ufravikelige.

Forslag til oppdatering av § 17, hvor endringer er markert i rødt:

§ 17

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



SAK 7: FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Styret foreslår følgende endringer i husordensreglene:

1. Endre punkt 12, for å sikre at det ikke blir plassert gjenstander foran brannslukningsapparatene.
2. Fjerne punkt 23, som nå dekkes av ny § 5.
3. Legge til nytt punkt som regulerer bruken av kjølerommene.

Endringer er markert i rødt i det etterfølgende.

Endre punkt 12:

Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Det skal være fri tilkomst til brannslukningsapparatene. Barnevogner må ikke plasseres slik at de er til sjenanse for øvrige beboere. Sykler og sportsutstyret skal plasseres i bod eller garasje

Fjerne punkt 23:

Ved rehabilitering bad, skal seksjonseier følge våtromsnormen. Det skal etableres rør-i-rør system.

Legge til nytt punkt:

Kjølerommene skal kun brukes til oppbevaring av mat- og drikkevarer som ikke avgir lukt. Oppbevaring av gjenstander som ødelegger miljøet i kjølerommene er forbudt. Døren inn til kjølerommene skal til enhver tid holdes lukket, også når man er inne i kjølerommet.



SAK 9: VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen har bestått av Kai Schøne og Eivind Anders Sørli.

På vegne av sameiet vil valgkomiteen få rette en stor takk til Eivind Anders Sørli som nå trer ut av styret.

Som **nytt styre** foreslås, jfr vedtektenes § 11:

- Gjenvolgt styreleder for 1 år: Annette Valde
- Styremedlem: Arne Gregersen
- Gjenvolgt styremedlem for 1 år: Kristin Meum
- Nytt styremedlem for 2 år: Nils-Erik Magnell
- Nytt styremedlem for 2 år: Carina Jostad Midthaug

Som **ny valgkomite** foreslås:

Eivind Anders Sørli og Kristin Meum.



NYTTIG INFORMASJON:

Vibbo

Vibbo er beboerportalen i Obos. Vi ber alle om å melde seg inn i denne på www.vibbo.no. Her kan dere selv oppdatere mobil, epostadresse og gi digitalt samtykke.

Dere kan også registrere pårørende i Vibbo slik at de får tilgang til å følge med der.

All informasjon fra styret legges ut her fortløpende.

Her kan også beboere legge ut informasjon, stille spørsmål, mm.

Vibbo vil fortløpende oppdateres slik at dere kan finne relevant informasjon om sameiet, kan følge styrets arbeid, anbefalte håndverkere, viktige telefonnumre, mm.

Seksjonseierne må innom Vibbo i forhold til digitale møter.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1410407. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no av styret. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndtverker 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Furutoppen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til sameiets fellesanlegg.

Energimerking

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

TV- og bredbåndstjenester

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside telia.no.



Andre faste avtaler

- Renhold og vaktmestertjenester blir utført av Renhold Senter AS. Avtalen ble inngått av det forrige styret og trådte i kraft 1.7.2022.
- Vaktmestertjenester blir levert av Insider. Avtalen ble reforhandlet i 2024 og det er inngått ny avtale 03.04.2024.
- Snøbrøyting med strøing av grus, og senere fjerning av grus, utføres av Insider.
- Det er inngått en fast vedlikeholdsavtale som gjelder brannporten under nr 21.
- Vi har også fast avtale vedlikeholdsavtale for kjøleanleggene til kjølebodene.

Styret vurderer at tjenestene har fungert godt i 2023.

Parkering

Sameiet har garasjeplasser hvor de fleste bruksrettene eies av seksjonseierne, de øvrige av eksterne som ikke bor i sameiet. I tillegg er det parkeringsplasser utenfor, ved siden av garasjeportene, for besøkende.

Nøkler/skilt

Nøkler bør bestilles hos Assa Abloy (tidligere TrioVing) som har nøkkelemner som passer til sameiets låssystem. Til tross for at systemnøklerne har gått ut på dato, så må de likevel files av rette instanser. «Piratnøkler» kopier hos andre låsesmeder er av dårligere kvalitet og kan lett bryte inne i låsesylinderen.

Bestilling av nøkler kan sendes per e-post til etterbehandling.no.openingsolutions@assaabloy.com med informasjon om nøkkelnummer, samt bekreftelse fra styreleder om at du er seksjonseier og hvilket seksjons- og nøkkelnummer du har. Merk! Nøklerne koster ca kr 650,-/stykk.

For navneskilt til porttelefon ved inngangsdør og i garasje kan Phono kontaktes – de holder til i Hoff terrasse 2 og har Tlf 22 50 87 00. Navneskilt kan bestilles ved å sende en e-post til: teknisk@phono.no. De ønsker skriftlig bestilling av hensyn til staving av navn. Husk å oppgi adresse her på Furulundtoppen, slik at de vet hvilket navneskilt som skal produseres.

Navneskilt til postkasser kan bestilles ved å kontakte Skilthandelen, et selskap eid av Posten på: <https://skilthandelen.no/collections/postkasseskilt>.

Eventuelle spørsmål kan rettes til styret.

Andre tjenester

Hver blokk har sin blokkontakt. Navn og kontaktdata står på tavlene i oppgangene.

Vedlegg:

1. Større vedlikehold og rehabilitering fra år 2001 og frem til i dag



VEDLEGG 1: Større vedlikehold og rehabilitering fra år 2001 og frem til i dag

År	Utførte tiltak
2023	<ul style="list-style-type: none">- Installasjon av trådgjerde mot FT25- Avløpsrens- Etablering av fartshumper på gangvei forbi FT19-23.- Drenering av den nordøstlige delen av FT15 (yttervegger seksjon nr 8)
2022	<ul style="list-style-type: none">- Utskiftning av lysarmatur i oppgangene og garasjeanleggene- Oppgradering av brannvarslingsanlegget i oppganger og garasjeanlegg, samt skilting av slukkemidler, rømningsveier og møteplass- Branninstrukser er hengt opp i oppgangene- Maling av treverk på yttersiden av garasjeanleggene (brunt)- Trepleie av eiketrær- Ny avtale med Telia for TV og bredbånd- Etablering av fartsdumper i garasjeanlegget under FT19-23
2021/2022	<ul style="list-style-type: none">- Total betongrehabilitering av samtlige blokker i sameiet, på alle sider samt i garasjeanleggene- Bytte av armeringsjern over vinduene- Total betongrehabilitering av alle terrasser- Porefylling og maling av alle terrassetak- Nye terrassegulv på 26 terrasser, hvorav 20 med fliser og 6 med PU belegg- Maling av og ny fuging på samtlige vinduer, samt utskifting treverk mellom vinduene- Maling på yttersiden av blokkene på alt treverk (rødt)- Maling av treverk på veggene langs kjørebanelen i begge garasjeanlegg- Rehabilitering av blomstertrauene, med blikk kant for å bevare betongen, ny leca, duk og jord- Nytt kjøleaggregat til kjølerom i nr 15
2020	<ul style="list-style-type: none">- Gjennomgang og godkjenning av alle elektrotekniske anlegg- Installert elbil ladebokser på alle parkeringsplasser i garasjeanleggene, avtale med Ohmia. Ikke kostnad for sameiet, kun for brukere.- Brannteknisk gjennomgang i alle seksjoner, med fornying av utstyr etter behov- Brannteknisk gjennomgang og utskifting av utstyr i alle fellesområder både i trappeoppganger og garasjer (2021)- Skiftet alle utelys ved innganger og langs gangveiene- Vedtatt videre rehabiliteringsplan
2019	<ul style="list-style-type: none">- Ny Getavtale med nye Get bokser med utvidet funksjon (Get er nå Telia)- Nye blandebatterier og justert røropplegg ifm varmtvannsbeholderne i nr 19,21 og 23
2018	<ul style="list-style-type: none">- Oppgradering av uteanlegg ved rydding og utskifting av beplantning ved ankomst ved rundkjøringen og langs gangveien ved nr 19-23.- Isolering av midtre krypløft i blokk nr 15
2017	<ul style="list-style-type: none">- Oppgradering av alle oppganger, med maling av alle treflater, og ny vinyl på gulv.- Ny beplantning skråning utenfor nr 23 nordvest etter drenering.



År	Utførte tiltak
	<ul style="list-style-type: none">- Netteier Hafslund byttet til smarte strømmålere (AMS) i alle sikringselskap som bl.a. medfører automatisk avlesning av målere
2016	<ul style="list-style-type: none">- Avløpsrens i nr 13,15,19,21,23.- Reparasjon av branndør i garasje- Drenering og utbedring av grunnmur i nr 23 mot nordvest ifm fuktgjennomtrenging.- Utbedring og omlegging av el.kurser på varmetråder i gangvei til nr 15 og 17.- Tømt avløpskum ved utløp garasje v nr 23, og lagt ned acudrain
2015	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting felles sikringssskap i oppgangene.- Utbedret sotluker i boder for de 12 øverste gavlleiligheter etter krav fra Brann og Redningsetaten.- Inngått ny/utvidet Get-avtale- Avløpsrens i alle seksjoner i nr 17- Elektrisk utbedring av varmtvannsbeholderne
2014	<ul style="list-style-type: none">- Utbedring utelys og varmekabler i vei ved nr 13-17.- Tilsyn fra OK Brann- og Redningsetaten- Utskifting av alt lys i oppganger
2012	Skiftet alle brannslukningsapparat
2011	<ul style="list-style-type: none">- Nye trykkøkningspumper for vann- Utvendig maling av alle blokkene
2010	Lysarmaturer i garasje skiftet, oppgradering av røyklukeanlegg
2006	Nytt callinganlegg
2003	Alle varmtvannsbeholdere skiftet ut
2002	Oppgradering/nye gradrenner på taket
2001/02	Utvendig beising av alle 6 blokkene



6014 Furutoppen Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)