



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 283 264	6 163 720
Sum inntekter		6 283 264	6 163 720
Kostnader			
Lønnskostnad		7 668	
Annen driftskostnad		6 549 548	7 118 526
Sum kostnader		6 557 216	7 118 526
Driftsresultat		-273 952	-954 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 422	1 066
Sum finansinntekter		5 422	1 066
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 422	1 066
Ordinært resultat før skattekostnad		-268 530	-953 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		-268 530	-953 740
Årsresultat		-268 530	-953 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-268 529	-953 740
Sum overføringer og disponeringer		-268 529	-953 740



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		345	1 492 035
Andre fordringer		269 297	100 332
Sum fordringer		269 642	1 592 367
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 296	4 144 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 296	4 144 695
Sum omløpsmidler		1 402 938	5 737 062
SUM EIENDELER		1 402 938	5 737 062

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		912 849	1 181 379
Sum opptjent egenkapital		912 849	1 181 379
Sum egenkapital		912 849	1 181 379
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		343 227	1 906 553
Skyldige offentlige avgifter		102	
Annen kortsiktig gjeld		146 760	2 649 130
Sum kortsiktig gjeld		490 089	4 555 683
Sum gjeld		490 089	4 555 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 402 938	5 737 062



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503635

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 029 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Møllergata 39
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 884 029 562
FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 283 264	6 163 720
Sum inntekter		6 283 264	6 163 720
Kostnader			
Lønnskostnad		7 668	
Annen driftskostnad		6 549 548	7 118 526
Sum kostnader		6 557 216	7 118 526
Driftsresultat		-273 952	-954 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 422	1 066
Sum finansinntekter		5 422	1 066
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 422	1 066
Ordinært resultat før skattekostnad		-268 530	-953 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		-268 530	-953 740
Årsresultat		-268 530	-953 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-268 529	-953 740
Sum overføringer og disponeringer		-268 529	-953 740



Organisasjonsnr: 884 029 562
FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

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 345 1 492 035
Andre fordringer 269 297 100 332
Sum fordringer 269 642 1 592 367

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 133 296 4 144 695
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 133 296 4 144 695

Sum omløpsmidler 1 402 938 5 737 062

SUM EIENDELER 1 402 938 5 737 062

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 912 849 1 181 379
Sum opptjent egenkapital 912 849 1 181 379



Sum egenkapital	912 849	1 181 379
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	343 227	1 906 553
Skyldige offentlige avgifter	102	
Annen kortsiktig gjeld	146 760	2 649 130
Sum kortsiktig gjeld	490 089	4 555 683
Sum gjeld	490 089	4 555 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 402 938	5 737 062



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
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

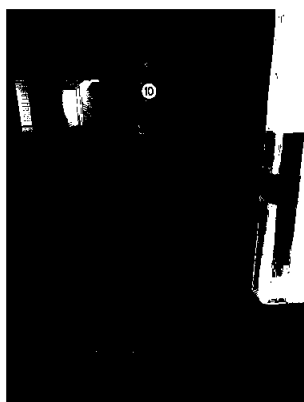
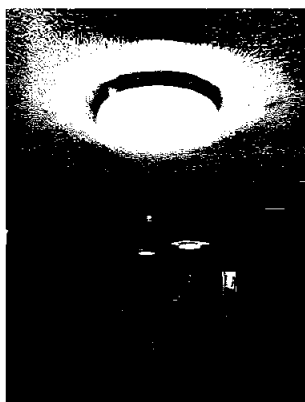
Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023 i Furutoppen Boligsameie
30. mai 2023 kl 18 i Ullern menighetshus







Til seksjonseierne i Furutoppen Boligsameie

Velkommen til Årsmøte, tirsdag 30. mai 2023 kl 18 i Ullern Menighetshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 tirsdag 30.5.22 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. ÅRSRAPPORT FOR 2022

Styret går gjennom hovedpunktene.

Forslag til vedtak: Årsrapporten for 2022 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret går gjennom hovedtallene.

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

4. BUDSJETT 2023

Styret fremlegger budsjettet til orientering. Det er laget i tråd med tidligere informasjon.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok budsjett 2023 til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det anbefales fortsatt ingen styregodtgjørelse til styret, da styret anser det viktig med opparbeidelse av kapital til fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til 0 også i 2023.

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

- A) Forslag til vedtektsendring § 5 (vedtakssak)

9. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlemmer
B) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 15. mai 2023
Styret i Furutoppen Boligsameie

Annette Valde Kristin Meum

Eivind Anders Sørli Kai Schøne

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Annette Valde	Furulundtoppen 23
Styremedlem	Kristin Meum	Furulundtoppen 13
Styremedlem	Eivind Anders Sørli	Furulundtoppen 13
Styremedlem	Kai Schøne	Furulundtoppen 17

Valgkomiteen

Randi Runa S Flesland	Furulundtoppen 19
Dag Oddvar Larsen	Furulundtoppen 17

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

Kontaktinformasjon

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.

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

Furulundtoppen 13-23

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 Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



SAK 2: ÅRSBERETNING

A. 1-års garantibefaring - rehabilitering av sameiets bygningsmasse

Reklamasjonsperioden for betongrehabiliteringen er 5 år.

1-års garantibefaring ble gjennomført 14. april 2023 med Alliero v/Karlo Slepokura, OBOS Prosjekt v/Ferhat T. Khan og Furutoppen BS v/Eivind Sørлие.

Alle registrerte mangler ved overtakelsen våren 2022 ble kvittert ut som OK eller Utgår ved 1-års befaringen. Det ble kun rapportert inn fire feil og mangler til styret i forkant av befaringen. Disse ble gjennomgått på befaringen og utbedret i etterkant. Alle kjente feil og mangler er nå utbedret.

Flere beboere har meldt inn at det renner vann langs vegg og vindu ved (kraftig) regnvær. Dette er ikke en reklamasjonssak. Det er riktig at vannet skal kunne passere ned til etasjen under og det skader ikke byggene. Gårdene våre har verandaer, ikke balkonger. En veranda er en "bygningssdel som er understøttet til bakken, for eksempel på søyler" i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17). "Verandahuset" står fritt og er bare sikret mot fall fremover gjennom armering i sideveggene fra leilighetene. Det betyr at det ikke er tett mellom "verandahuset" og "bygningsskroppen". Glippene skal ikke tettes da dette kan forårsake vannansamling som kan føre til bygningsskader.

B. Utskiftning av lysarmaturer i oppganger og garasjeanlegg

Alle lysarmaturer i oppganger og garasjeanlegg er skiftet ut med lysarmaturer med moderne LED-pærer med mulighet for dimming og tidsstyring, samt sensorer for automatisk aktivering av lys.

De gamle lysarmaturene hadde ikke LED-pærer og de sto på for fullt døgnet rundt, noe som medførte høyt energiforbruk til belysning. Ny løsning vil føre til en betydelig reduksjon i strømforbruk. Med en strømpris på kr 2,50 er beregnet nedbetalingstid for utskiftning av lysarmaturer 2,4 år for oppgangene og 1,3 år for garasjeanleggene.

C. Maling

I fjor sommer fikk de brune veggene i forkant av garasjeanlegget FT19-23 et malingsstrøk. Det ble litt for mye å håndtere på dugnaden, så styret leide inn ekstrasjand for å hjelpe oss med dette.

D. Vannlekkasjer.

Vi har heldigvis ikke hatt mange vannlekkasjer siden forrige årsmøte. Det er vanninntrengning i en utebod i toppetasje som følge av naturlig slitasje på tak, samt har vært en liten lekkasje i bad i toppetasje som følge av at ventilasjonsrør hadde sklidd fra hverandre. Begge deler i nr 17.

I kjølerommet i nr 15 har det vært problemer med kondens som følge av at kjølerommet ikke var tett, noe som skyldes en tidligere reparasjon som ikke var gjort på riktig måte (hadde brutt den tette «kassen»). Etter tetting av «kassen» fungerer kjølerommet fint.



Fra tidligere år ser vi at de leilighetene som ikke har modernisert sine rørsystem, har høyere risiko for vannlekkasjer. Styret anbefaler fortsatt at seksjonseierne er bevisst dette, og at eiere med leiligheter med gammel standard søker å oppgradere til ny våtroms standard og rør-i-rør system.

E. Grense mot FT25

Plan- og bygningsetaten har utført oppmålingsforretning på bestilling fra oss og klarlagt grensen mot FT25 slik at vi har fått avklart eierskap til trær. Nye grensemerker er etablert.

Styrets arbeid

Styret hadde totalt 8 styremøter i 2022, 5 av dem etter årsmøtet i 2022.

Total betongrehabilitering ble ferdigstilt våren 2022. Det neste store, kjente vedlikeholdstiltaket er rehabilitering av kulvertene mellom FT19-21 og FT21-23 som er planlagt i 2024. Kostnadsanslag i 2022 tilsa en kostand på 700.000 til 1 mill. kr.

Vedlikeholdsplanen vil bli revidert og presentert på neste årsmøte.

Hittil i 2023 har styret hatt to krevende saker:

- Nabokonflikt mellom FT17 og FT25 vedrørende tiltak i grenseområdet. Styret har jobbet for å finne en løsning med kostnadsdeling som partene kunne enes om. Det har vist seg å være vanskelig og vi har sett oss nødt til å sette opp et trådgjerde i grenselinjen mot øst og delvis mot sør, for å roe konflikten. Slik situasjonen er, ser vi det som hensiktsmessig at sameiet står som eier av gjerdet.
- Tvist knyttet til rehabilitering av seksjon 12 hvor det er foretatt ulovlig inngrep i bærende konstruksjon. Det har ikke vært naturlig å sende ut styremøteprotokoller siden tvisten er pågående. Styret har vurdert det slik at dette ikke får noen budsjettmessige konsekvenser som er nødvendig å legge inn i budsjettet nå. Utlegg sameiet har hatt vil bli inndrevet fra skadevolder. Det vil bli orientert nærmere om denne saken på årsmøtet.



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
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- Branninnstrukser 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 beleg- 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 kjørebane 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 kryploft 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.- Netteier Hafslund byttet til smarte strømmålere (AMS) i alle sikringselskap som bl.a. medfører automatisk avlesning av målere



År	Utførte tiltak
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 sikringsskap 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

HMS:

Brannvarslingsanlegget i oppganger og garasjeanlegg er oppgradert med nye seriekoblede brannvarslere. Alle slukkemidler og rømningsveier er skiltet med etterlysende skilter iht NS 3926. På sikringsskap ved hovedinngang i alle blokkene er det hengt opp Branninstrukser som henviser til skiltet Møteplass. Møteplassen er ved snuplassen og møteplassskiltet henger på søppelboden ved nr 13.

De leilighetene som ikke ble befart, samt de leilighetene som ikke hadde godkjent brannsikkerhet etter befaring i 2021 er nå befart/forsøkt befart på nytt. Styret minner om at sameierne har et ansvar i forhold til fellesskapet. De som ennå ikke har godkjent brannsikkerhet i egen leilighet må snarest utbedre dette, ref § 7 i forskrift om brannforebygging (<https://lovdata.no/forskrift/2015-12-17-1710/§7>).

Brannøvelse er planlagt gjennomført i løpet av våren/sommeren.

Høsten 2022 ble det monterte fartsdumper og lett synlige fartsgrenseskilt i garasjetraseen under FT19-23. Det har tatt ned farten betraktelig og gjort garasjeanlegget til et tryggere område.



Styret er fortsatt bekymret for bilkjøring på gangveien forbi FT19-23 av folk som ikke bor i sameiet. Skiltingen som forbyr dette overholdes ikke. Styret vedtok før jul å etablere to fartsdumper i asfalt med samme utforming som fartsdumpene i garasjeanlegget på gangveien. Renovasjons- og gjenvinningsetaten har bekreftet at dette ikke er til hinder for søppeltømming. Brann- og redningsetaten forbyr oss ikke å gjøre dette, men vi får heller ingen bekreftelse derfra. På grunn av vinter og frost, har dette måttet vente til våren. 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: KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr. 615 264,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av ekstraarbeider som er utført entreprenør og fakturert den enkelte seksjonseier.

Driftskostnadene er kr. 604 275,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med rehabilitering av garasje, fasade og balkonger. Overskridelsen må sees i sammenheng med avviket på inntektene.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 912 849,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 300 152	2 300 152	2 300 000	2 530 000
Andre inntekter	3	3 983 112	3 863 568	3 368 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 283 264	6 163 720	5 668 000	2 530 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 667	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 036	-8 694	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-78 882	-77 142	-79 000	-83 000
Konsulenthonorar	6	-337 892	-444 430	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-4 386 938	-5 030 811	-4 105 000	-363 000
Forsikringer		-266 153	-190 112	-249 000	-318 990
Kommunale avgifter	8	-482 501	-460 875	-474 940	-550 700
Energi/fyring		-325 945	-295 229	-400 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 377	-230 142	-240 000	-255 000
Andre driftskostnader	9	-414 824	-381 093	-362 000	-369 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 557 215	-7 118 526	-5 949 940	-2 429 690
DRIFTSRESULTAT		-273 951	-954 806	-281 940	100 310
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 422	1 066	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 422	1 066	0	0
ÅRSRESULTAT		-268 529	-953 740	-281 940	100 310
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-268 529	-953 740		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 937
Kundefordringer		345	1 492 035
Forskuddsbetalte kostnader		269 297	59 567
Andre kortsiktige fordringer		0	32 828
Driftskonto OBOS-banken		714 367	3 729 244
Sparekonto OBOS-banken		418 929	415 451
SUM OMLØPSMIDLER		1 402 938	5 737 061
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 402 938	5 737 061
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		912 849	1 181 379
SUM EGENKAPITAL		912 849	1 181 379
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		146 040	153 662
Leverandørgjeld		343 227	1 906 553
Skyldige offentlige avgifter	11	102	0
Annen kortsiktig gjeld	12	720	2 495 468
SUM KORTSIKTIG GJELD		490 089	4 555 683
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 402 938	5 737 061
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 12.05.2023			
Styret i Furutoppen Boligsameie			
Annette Valde		Kristin Meum	
Eivind Anders Sørli		Kai Schøne	

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 300 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 300 152

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjerleie	6 240
Gebyr dugnad	1 600
Innkrevd for ekstraarbeider	607 125
Innkrevd for betongarbeider	968 147
Innkrevde kapitalkostnader 2021 (avsatt)	2 400 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 983 112

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepenger	-720
Arbeidsgiveravgift	-947
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 667

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

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 036.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-331 292
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 600
SUM KONSULENTHONORAR	-337 892

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

ALLIERO	-3 734 574
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 734 574
Drift/vedlikehold bygninger	-31 939
Drift/vedlikehold VVS	-40 559
Drift/vedlikehold elektro	-229 171
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 511
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 338
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-155 721
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 819
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-12 306
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 386 938

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-332 776
Feieavgift	-9 833
Renovasjonsavgift	-139 892
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-482 501



NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-8 835
Driftsmateriell	-8 097
Lyspærer og sikringer	-39 263
Vaktmestertjenester	-157 199
Renhold ved firmaer	-108 335
Snørydding	-61 267
Andre fremmede tjenester	-1 039
Trykksaker	-5 792
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 936
Andre kontorkostnader	9
Gaver	-2 512
Bank- og kortgebyr	-2 696
Velferdskostnader	-8 783
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-414 824

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 515
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 478
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	429
SUM FINANSINNTEKTER	5 422

NOTE: 11

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-102
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-102

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger	-720
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-720



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Furutoppen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Furutoppen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 forretningsførerens 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnr: XJPA3_XN6X7_JRP81_ZADM7_QTI_85_WH40W



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X5FVA3 5W6X7 8F8F1 7AUMU7 Q11HS WH40W

SAK 4: KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikehold for 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAK 6: FORSLAG TIL OPPDATERING AV VEDTEKTER § 10A

Ohmia Charging heter nå Aneo Mobility. Styret foreslår å fjerne navn på leverandør av el-billading i § 10A, og heller ha informasjon om dette på Vibbo.

Forslag til oppdatert tekst for § 10A:

El-billading må bare foregå ved bruk av installasjoner tiltenkt dette formålet.

Sameiet har avtale med leverandør av elbillading, som har ansvar for administrasjon og drift av anlegget. For å få tilgang til elbillading, må den enkelte garasjeieier inngå avtale med leverandøren i henhold til selskapets standardvilkår, og vil da få et direkte kundeforhold til dette selskapet. Se Vibbo for nærmere informasjon.

SAK 7: FORSLAG TIL OPPDATERING AV HUSORDENSREGLER

Styret foreslår følgende oppdatering av Husordensreglene:

- I punkt 5 foreslår vi å fjerne informasjon om at større kartonger og lignende kan settes på henviste plasser, da vi ikke tilbyr denne muligheten.
- I punkt 8 foreslår vi å fjerne begrensning av lufting av hund
- Vi foreslår å fjerne opprinnelig punkt 20, vedrørende el-billading, siden det er regulert av vedtektene.
- I opprinnelig punkt 22 (nå punkt 21) foreslår vi å endre begrep fra terrasse til veranda.
- I opprinnelig punkt 23 (nå punkt 22) foreslår vi å endre begrep fra terrassekran til verandakran og skrive blokkontakt i ett ord.
- I opprinnelig punkt 24 (nå punkt 23) foreslår vi å fjerne krav til å etablere rør-i-rør system i hele seksjonen ved rehabilitering av bad.

Komplett versjon av de reviderte husordensreglene med endringsmarkering er lagt til som vedlegg til denne årsrapporten.

SAK 8: INNKOMNE FORSLAG**A) Forslag til vedtektsendring § 5**

Rolf Barry-Berg, seksjon 17, har meldt inn sak med forslag til ny, oppdatert tekst for § 5 i vedtektene.

Forslag til ny tekst for § 5:

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.

Det må ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

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

Spesielt nevnes:

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas, feks slissing i gulv, tak eller vegger for kabler eller rør.

Dette gjelder også arbeider som berører bebyggelsens utseende eller funksjon, som all innvendig og utvendig felles infrastruktur, herunder vann/avløp, elektro, ventilasjon, pipeløp, vinduer, skjerming på verandaer osv.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås,

Det skal ikke monteres vifte/tvangsavtrekk i avtrekkskanaler for bad da disse er basert på naturlig avtrekk.

Ved samtlige innvendige endringer skal en så langt det er gjennomførbart, tilfredsstille de nyeste krav til utførelse og materialer.

Dette gjelder fex støydemping, innvendig røropplegg , elektro osv, og at det kun gjøres arbeider iht gjeldende forskrifter.
Arbeider som krever offentlig godkjenning skal dokumenteres.

Lavt støynivå gjennom leilighetene er en fordel for oss alle da det bidrar til økt opplevet bokvalitet. Tiltak for å redusere støy gjennom betongkonstruksjonen- både i gulv og vegg, er derfor viktig, og forutsettes gjort i forbindelse med arbeider/rehabilitering i den enkelte seksjon. Kravet til demping er da iht NS 8175:2019 klasse C eller bedre.

Dette gjelder spesielt trinnstøy, og ved utskifting og større reparasjon av gulvbelegg gjelder følgende- uansett type belegg:
Dette skal legges på minst 25db/Lw støydempende underlag.
Parkettgulv skal være flytende med støysikring mot vegg.
Fliser overfører mye støy, og er kun tillatt i våtrom.
Alt arbeid skal utføres kvalitetsmessig og faglig korrekt. I tvilstilfelle skal styret kontaktes.
Styret kan også gjennomføre inspeksjon mht utførelse.

Tiltak på sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal krever forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som for eksempel:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, paraboler, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på terrasser/verandaer , innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, maling (ut over rent vedlikehold), flaggstenger, skilt, større planter og lignende som kan hindre utsikt- eller på annen måte være sjenerende for nabo.
Styret skal innhente uttalelse fra berørte seksjonseiere før tiltaket eventuelt godkjennes.
Styret kan velge å legge saken frem til avgjørelse på årsmøtet, som treffer avgjørelse med alminnelig flertall.

Ved brudd på disse bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.
Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Styrets behandling av forslaget:

Styret har behandlet forslag til ny tekst for vedtektenes § 5. Vi synes at forslaget fra Rolf Barry-Berg har mange gode presiseringer og utdypinger i forhold til eksisterende tekst, men flertallet i styret kan likevel ikke stille seg bak forslaget, først og fremst på grunn av de begrensninger det medfører. 3 av 4 i styret mener at det kan føre til at leilighetene blir mindre salgbare og at seksjonseierne blir unødig begrenset fra å gjøre endringer i egen seksjon.

Flertallet i styret vil foreslå en alternativ tekst, se under. Her har vi innarbeidet de fleste av presiseringene og utdypingene fra Rolf sin tekst, men uten å legge inn et totalforbud mot endringer som berører bebyggelsens utseende eller funksjon, som all innvendig og

utvendig felles infrastruktur, herunder vann/avløp, elektro, ventilasjon, pipeløp, vinduer, skjerming på verandaer osv.

Vi har heller ikke lagt inn forbud mot avtrekksvifter på bad, det er allerede regulert i husordensreglene. Vi mener at dette må utredes nærmere før det vedtektsfestes. Hvis det viser seg at slike vifter ødelegger inneklime for naboer, må allerede monterte vifter fjernes.

I tillegg har vi tatt inn ytterligere presiseringer basert på erfaringen med rehabilitering av seksjon 12, blant annet at seksjonseier er ansvarlig for at alle tiltak gjøres i henhold til lover og regler inklusiv søknad til Plan- og bygningsetaten for søknadspliktige tiltak, at styret må kunne innhente uttalelse fra ekspert for seksjonseiers regning - ved behov - for å kunne godkjenne søknad om tiltak, at tilbakeføring av forhold skal gjøres for seksjonseiers regning, at styret skal kreve tilbakeføring av inngrep i bærende konstruksjon og at søknad skal sendes inn til Plan- og bygningsetaten ved tvilstilfeller.

Styret foreslår følgende alternative tekst for § 5:

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.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Det må ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Seksjonseier er ansvarlig for at all oppussing/rehabilitering gjøres i henhold til lover og regler, og at det sendes søknad til Plan- og bygningsetaten om søknadspliktige tiltak.

Inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Dette omfatter blant annet slissing i gulv, tak og vegger for kabler og rør.

Tiltak for å redusere støy gjennom betongkonstruksjonen forutsettes gjort ved utskifting av gulvbelegg – uansett type belegg. Kravet til lyddemping skal da være i henhold til NS 8175:2019 klasse C eller bedre. Det skal brukes støydempende underlag på minimum 25 db/Lw. Parkett- og laminatgulv skal legges flytende. Fliser er kun tillatt i våtrom og inngangsparti.

Seksjonseier har ikke rett til å utføre tiltak som påvirker/berører bebyggelsens utseende, sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette omfatter blant annet tiltak som gjelder:

- felles infrastruktur som vann/avløp, elektro, ventilasjon og pipeløp
- 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



Skriftlig dokumentasjon for planlagte tiltak må fremlegges. Seksjonseier skal innhente uttalelse fra berørte seksjonseiere før tiltaket eventuelt godkjennes. Ved behov skal styret innhente faglig vurdering av tiltaket fra uavhengig ekspert for seksjonseiers regning. Styret kan velge å legge saken frem til avgjørelse på årsmøtet, som treffer avgjørelse med alminnelig flertall, jfr. § 9.

Arbeider som krever offentlig godkjenning skal dokumenteres.

Ved brudd på disse bestemmelser 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 involverte parter er uenig i om tiltaket er søknadspliktig.

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

Forslag til vedtak:

Denne saken har to alternative vedtak som årsmøtet må stemme over. Vedtaket krever 2/3 flertall.

1. Rolf Barry-Berg sitt forslag til endring av § 5 vedtas.
2. Styret sitt forslag til endring av § 5 vedtas.

SAK 9: VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen har bestått av Randi Runa S Flesland og Dag Oddvar Larsen. På vegne av sameiet vil valgkomiteen få rette en stor takk til Kai Schøne som nå trer ut av styret.

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

Styreleder: Annette Valde

Styremedlem: Kristin Meum

Gjenvolgt styremedlem for 1 år: Eivind Sørli

Nytt styremedlem for 2 år: Arne Gregersen

Som **ny valgkomite** foreslås:

Kai Schøne og Dag O Larsen.



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.

All informasjon fra styret legges ut her fortløpende. Her kan også beboere legge ut informasjon, stille spørsmål, mm.

Denne 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 våre 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.
- Avtalen med vaktmestertjenester fortsetter med Insider. Vi er svært fornøyde med vår vaktmester.
- Snøbrøyting med strøing av grus, og senere fjerning av grus, utføres av Vaktmesterkompaniet AS. Styret vurderer denne avtalen og vil innhente nye tilbud på vintertjenester.
- 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 2022.

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 vårt system. Til tross for at systemnøkklene våre 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 brenke 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! Nøkklene koster ca kr 650,-/stykk.

For navneskilt 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 våre postkasser kan bestilles ved å kontakte Posten på: <https://www.posten.no/nettbutikker/skiltbutikken>

Eventuelle spørsmål kan rettes til styret.

Andre tjenester

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

Vedlegg:

- Forslag til Husordensregler med endringsmarkering
- Styrets forslag til revidering av vedtektenes § 5 med endringsmarkering



VEDLEGG 1:

FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
2. Styret kan, når det ansees nødvendig, gi midlertidige husordensregler som skal behandles på påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden bør skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Bil- og motorsykkeltkjøring på gangveiene er ikke tillatt, dog med unntak av nødvendig vare- og sykefrakt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring på sameiets område og i garasjene må skje med stor aktsomhet. Farten skal ikke overskride 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.
5. Sjøppel pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og søppelhusene for øvrig. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall som husholdningsavfall. Større kartonger eller lignende må kun henses på anviste plasser, eventuelt brettes sammen (komprimeres) slik at esker og kartonger ikke okkuperer eller hindrer annet vanlig papiravfall. Husholdningsavfall sorteres og kastes slik renovasjonsetaten anviser.
6. Farlig avfall må leveres på godkjent avfallsmottak. Farlig avfall er avfall som inneholder miljøgifter som kan forårsake skader på mennesker, dyr eller miljøet om det ikke tas forsvarlig hånd om. Typisk gjelder dette: Rengjøringsmidler, løsemidler, gassflasker, maling, bilprodukter, plantevernmidler, metaller, batterier, lysstoffrør og – pærer samt småelektrisk utstyr. Renovasjonsetaten tar imot farlig avfall på Smestad Gjenbruksstasjon.
7. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
8. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Luffing av hunden skal skje utenom gangveiene og barnas lekoplasser. Luffing av hunden må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes.
9. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.



10. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne betydelig. Det bør meldes fra på forhånd til naboer om større selskapelighet som kan forstyrre utover det normale.
11. Teppesbanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene.
12. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Barnevogner må ikke plasseres slik at de er til sjenanse for øvrige beboere. Sykler og sportsutstyret skal plasseres i bod eller garasje.
13. Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.
14. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
15. Alt unødig opphold og lek av barn i garasjer og oppganger er forbudt.
16. I den hensikt å unngå skadedyr som rotter og mus må det ikke kastes ut eller legges ut mat eller matrester, herunder for å mate fugler.
17. Innvendig endringer i leiligheten er regulert i vedtektene §5. Det står sameier fritt å utføre oppussing og vedlikehold. Imidlertid vil endringer knyttet til peis og vann og avløp kunne ha konsekvenser for de øvrige seksjonene i bygningen. Stakeluker og avløp må ikke tildekkes på slik måte at rens og staking ikke kan foretas da dette medfører øket risiko for at lekkasjer og vannskader kan inntre. Alle endringer i seksjonene som gjelder endring av peis, vann og avløp, og strømnettet, må utføres av autoriserte håndverkere, alternativt må autoriserte håndverkere godkjenne utført arbeid og godkjenningen dokumenteres. Dersom det er tvil om valgt løsning, må styret kontaktes.
18. Støyende adferd som oppussing og bruk av slagdrill mv i betongen skal fortrinnsvis bare skje i vanlig arbeidstid og bes unngått på søndager. Arbeid som forventes å medføre vesentlig støy og eventuelt arbeid over en lengre periode bes varslet ved oppslag.
19. Noen sameiere har installert elektriske vifter på badene for mer effektiv utlufting. Disse byggene er bygget med naturlig oppdrift. Da vil slike elektriske vifter ødelegge for dette, og kan skape dårligere luft for naboer over. Det vil derfor ikke være lov å installere dette i sameiet videre.
20. El-billading må bare foregå ved bruk av sameiets installasjoner tiltenkt dette formålet. Sameiet har inngått avtale med Ohmia Charging, som har ansvar for prosjektering, installasjon, administrasjon og drift av anlegget. Ohmia tar kostnadene ved etablering



av infrastrukturen. Det er kun de beboerne som benytter seg av tjenesten som betaler. Dette er et felles anlegg med tilgang for alle garasjeiere, hvor den enkelte garasjeier betaler etablering og kobler seg til når de ønsker. Den enkelte garasjeier plikter da å inngå avtale med Ohmia i henhold til selskapets standardvilkår, og vil da få et direkte kundeforhold til dette selskapet.

21.20. Sameiet tilstreber et harmonisk ytre på blokkene. Ved fornyelse av markiser, skal duken være på en fargeskala innenfor lys beige eller lys grå. Markisen skal ha rett kant.

22.21. Det er lov å montere varmpumpe under følgende forutsetninger:

Pumpen skal ikke synes utenfra. Den må ha en treboks med luftespiler rundt seg, som kan males i samme farge som veggen. Den skal ikke skape vibrasjoner eller støy for naboer. Derfor må den monteres på stativ på gulvet og med fjæringsskruer på oppheng. Da den avgir vann, må det monteres et rør som fører dette inn i nedløpsrørene fra ~~terrassen~~verandaen, med en varmetråd som forlenges minst en meter ned i nedløpsrøret for å unngå ising i rørene fra ~~terrassen~~verandaene. Det forutsettes egen søknad til og godkjenning fra styret. Styret har rett til å nekte hvis forutsetningene ikke oppfylles.

23.22. Vann til ~~veranda~~terrasssekranen er etablert etter at byggene stod ferdig, hvilket er blitt organisert på ulikt vis fra blokk til blokk. Sameiet har ikke ansvar for stenging av vannet, men er opptatt av at vannet blir stengt, åpnet og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke påfører sameiet vann- eller andre skader.

Blokk-kontakt sammen med alle beboerne i de enkelte blokkene må være kjent med hvor stoppekranen er. Etter stenging om høsten skal alle kraner åpnes slik at rørsystemet slipper ut alt vann. Noen rørsystemer kan i tillegg ha luftekraner som også må åpnes. Ved åpning må alle kraner være skrudd igjen før vannet settes på. Blokk kontakt må ta kontroll på disse rutinene. Skader og reparasjoner dekkes av den enkelte blokk.

24.23. Ved rehabilitering bad, skal seksjonseier følge våtromsnormen. Det skal etableres rør-i-rør system ~~på alle rør i seksjonen~~.

25.24. Oppgradering og stell av beplantning langs gangveiene og bedene mot snuplassen bekostes av sameiet. For øvrig er det opp til hver blokk å forskjønne og vedlikeholde sitt område. Større tiltak må godkjennes av styret. Alle anlegg på fellesområdet - uansett opprinnelse, finansiering og plassering – kan brukes av alle som tilhører sameiet.

(Oppdatert og godkjent i Årsmøte avholdt 30.23. mai 20223)

VEDLEGG 2:**Styrets forslag til revidering av vedtektenes § 5 med endringsmarkering****§ 5**

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.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Det må ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Seksjonseier er ansvarlig for at all oppussing/rehabilitering gjøres i henhold til lover og regler, og at det sendes søknad til Plan- og bygningsetaten om søknadspiktige tiltak.

~~Ved endringer skal en søke så langt det er praktisk fornuftig å tilfredsstille de nyeste krav til støydemping.~~

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Dette omfatter blant annet slissing i gulv, tak og vegger for kabler og rør.

Ved brudd på disse bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Tiltak for å redusere støy gjennom betongkonstruksjonen forutsettes gjort ved utskifting av gulvbelegg – uansett type belegg. Kravet til lydemping skal da være i henhold til NS 8175:2019 klasse C eller bedre. 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 vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.~~

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider utføre tiltak som påvirker/berører bebyggelsens utseende, sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

————— Dette omfatter blant annet tiltak som gjelder: gjelder tiltak som for eksempel:

- felles infrastruktur som vann/avløp, elektro, ventilasjon og pipeløp
- fasade som maling utover rent vedlikehold, utskifting av vinduer, verandadører, inngangsdører og flislegging eller annet fast belegg på verandaer
- installasjoner som Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner/parabol, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing,



boblebad/badestamp, fastmontert belysning, maling, flaggstenger, skilt, større planter og lignende som kan hindre utsikt eller være sjenerende for nabo

•

Skriftlig dokumentasjon for planlagte tiltak må fremlegges. Seksjonseier Styret skal innhente uttalelse fra berørte seksjonseiere før tiltaket eventuelt godkjennes. Ved behov skal styret innhente faglig vurdering av tiltaket fra uavhengig ekspert for seksjonseiers regning. Styret kan velge å legge saken frem til avgjørelse på årsmøtet, som treffer avgjørelse med alminnelig flertall, jfr. § 9.

Arbeider som krever offentlig godkjenning skal dokumenteres.

Ved brudd på disse bestemmelser 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 bygningssetaten hvis tiltaket er søknadspliktig, det gjelder også hvis involverte parter er uenig i om tiltaket er søknadspliktig.

~~Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas.~~

~~Ved brudd på disse bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.~~

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

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



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)