



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 03.02.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 052 578	6 833 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 052 578</b>	<b>6 833 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		198 180	205 380
Annen driftskostnad		6 596 399	6 419 023
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 794 579</b>	<b>6 624 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>257 999</b>	<b>209 133</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 421	43 076
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 421</b>	<b>43 076</b>
Annen finanskostnad		22 986	49 003
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 986</b>	<b>49 003</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 566</b>	<b>-5 927</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>244 434</b>	<b>203 206</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>244 434</b>	<b>203 206</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>244 434</b>	<b>203 206</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>244 434</b>	<b>203 206</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		244 434	203 206
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>244 434</b>	<b>203 206</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		480 930	695 266
Sum fordringer		480 930	695 266
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 464 229	2 243 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 464 229	2 243 883
Sum omløpsmidler		2 945 158	2 939 149
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 945 458</b>	<b>2 939 449</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 050 897	1 806 463
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 050 897</b>	<b>1 806 463</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 050 897</b>	<b>1 806 463</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		588 058	700 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>588 058</b>	<b>700 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>588 058</b>	<b>700 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		123	932
Leverandørgjeld		212 918	332 646
Annen kortsiktig gjeld		93 462	99 408
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>306 503</b>	<b>432 986</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>894 561</b>	<b>1 132 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 945 458</b>	<b>2 939 449</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426960

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 990 441 235  
TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 052 578	6 833 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 052 578</b>	<b>6 833 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		198 180	205 380
Annen driftskostnad		6 596 399	6 419 023
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 794 579</b>	<b>6 624 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>257 999</b>	<b>209 133</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 421	43 076
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 421</b>	<b>43 076</b>
Annen finanskostnad		22 986	49 003
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 986</b>	<b>49 003</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 566</b>	<b>-5 927</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>244 434</b>	<b>203 206</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>244 434</b>	<b>203 206</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>244 434</b>	<b>203 206</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>244 434</b>	<b>203 206</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		244 434	203 206
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>244 434</b>	<b>203 206</b>



Organisasjonsnr: 990 441 235  
TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		480 930	695 266
Sum fordringer		480 930	695 266
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 464 229	2 243 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 464 229	2 243 883
Sum omløpsmidler		2 945 158	2 939 149
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 945 458</b>	<b>2 939 449</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 050 897	1 806 463



Sum opptjent egenkapital	2 050 897	1 806 463
Sum egenkapital	2 050 897	1 806 463
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	588 058	700 000
Sum annen langsiktig gjeld	588 058	700 000
Sum langsiktig gjeld	588 058	700 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	123	932
Leverandørgjeld	212 918	332 646
Annen kortsiktig gjeld	93 462	99 408
Sum kortsiktig gjeld	306 503	432 986
Sum gjeld	894 561	1 132 986
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 945 458</b>	<b>2 939 449</b>



Organisasjonsnr: 990 441 235  
TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Toppenhaug Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 29. mai - 2. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Toppenhaug Boligsameie. Avstemningen åpner 29. mai kl. 12:00 og lukker 2. juni kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2908>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder elektronisk møte
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om oppgradering av brannvarslingsanlegg (finansiering med låneopptak)
7. Forsalg om endring av husordensreglene om røykeforbud på balkongene i perioden kl. 20.00 til 10.00
8. Forslag om endring av vedtektene etter oppdatering av eierseksjonsloven 1.1.2020.
9. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
10. Valg av varamedlemmer
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Toppenhaug Boligsameie**

Hedda Henriette Grundt

Elisabeth Bjørstad

Philip Schanke Monsen

Bendik Venstad



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

## **Valg av møteleder elektronisk møte**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret foreslår at Nina Christin B. Karlsen fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder og vil da følge møtet daglig under møteperioden og har ansvaret for å besvare spørsmål/kommentarer i samarbeid med styret.

### **Styrets innstilling**

Nina Christin B. Karlsen velges som møteleder i elektronisk møte

### **Forslag til vedtak**

Nina Christin B. Karlsen velges som møteleder i elektronisk møte



Sak 3

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen sammen med digital møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Det innstilles på Kristian Orskaug og Elisabeth Sire Larsen til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Kristian Orskaug og Elisabeth Sire Larsen foreslås til signere protokollen sammen med digital møteleder.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

### **Styrets innstilling**

Styrets årsrapport er lastet opp som vedlegg.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 2908 Årsrapport til styrevernet.no.pdf



Årsregnskap og årsrapport for 2020  
Toppenghaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235



Velkommen til heldigitalt årsmøte i Toppenghaug Boligsameie som vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

#### 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.

Vi er fortsatt i en korona-situasjon i Norge som innebærer at det kan bli vanskelig å gjennomføre fysiske årsmøter også i 2021. Gjeldende pålegg og anbefalinger fra myndighetene innebærer at fysiske årsmøter praktisk talt er uaktuelt nå.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at den digitale versjonen er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

#### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som kommer frem av innkallingen.

#### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **lørdag 29.05.2021 kl. 12:00** og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er **onsdag 02.06.2021 kl. 12:00**.

#### Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

**Hvordan stemme dersom du ikke kan stemme digitalt?**

For å delta i møtet må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt innkallingen. Stemmeseddelen skal leveres i postkassen til styrets leder **innen tirsdag 01.06.2021 kl. 12:00.**

Adressene til styret leder, Hedda Grundt, i nummer 11.

**Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos OBOS, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.**

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/toppenhaug>



Årsregnskap og årsrapport for 2020  
Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235

## MANUELL STEMMESEDDEL

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnavn: Toppenhaug Boligsameie Seksjonsnummer: \_\_\_\_\_

Navn og adresse: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt stemme via Vibbo.

Du stemmer ved å krysse av i boksen under for ønsket svar.

Eksempel:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	
-----------	-----	-------------------------------------	-----	--

1) Konstituering	For	Mot
A) Valg av protokollvitner:		
B) Godkjenning av møteinnkallingen		

2) Årsrapport og årsregnskap	For	Mot
A) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap		
B) Disponering av årets resultat		

3) Fastsettelse av honorar	For	Mot
A) Styrehonorar kr 185 000		

4) Forslag	For	Mot
A) Forslag om oppgradering av brannvarslingsanlegg (finansiering med låneopptak)		
B) Forslag om endring av husordensreglene om røykeforbud på balkongene i perioden kl. 20.00 til 10.00		
C) Forslag om endring av vedtektene etter oppdatering av eierseksjonsloven 1.1.2020.		

### Du stemmer ved å krysse av på den/de kandidatene du ønsker under.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, 2 varamedlemmer for 1 år og en valgkomité på 2 personer

5) Valg av tillitsvalgte	Navn på kandidat	For	Mot
A) Styremedlem for 2 år	Philip Schanke Monsen		
Styremedlem for 2 år	Henriette Henriksen Waage		
B) Varamedlem for 1 år	Kjetil Steen-Hansen		
Varamedlem for 1 år	Ann-Helén Selle-Opdal		
C) Valg av valgkomitéleder	Sverre Thomassen		
D) Valgkomitémedlem	Ann-Helén Selle-Opdahl		

Skjemaet legges i postkassen til styrets leder i nummer 11 innen fristen 02.06.2021, slik at din stemme blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hedda Henriette Grundt	Valgt til 2022
Styremedlem	Elisabeth Bjørstad	Valgt til 2022
Styremedlem	Philip Schanke Monsen	Valgt til 2021
Styremedlem	Bendik Venstad	Valgt til 2022
Varamedlem	Glenn Østvik	Valgt til 2021
Varamedlem	Anders Graatrud Fanuelsen	Valgt til 2021

### Valgkomiteen

Ann-Helen Selle Opdal	Valgt til 2021
Sverre Thomassen	Valgt til 2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Toppenhaug Boligsameie

Sameiet består av 138 seksjoner.

Toppenhaug Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990441235, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Nedre Toppenhaug 7, 9, 11, 13, 17, 19

Nedre Toppenhaug 55, 57, 59, 61

Nedre Toppenhaug 75, 77

Gårds- og bruksnummer: 118/24

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Toppenhaug Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt fra 01.07.2020.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 7 052 578. For andre inntekter se note 3 i regnskapet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 794 578. Dette er kr 1 034 585 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at noen vedlikeholdsprosjekter er utsatt til 2021. For mer informasjon se «styrets arbeid».

### Resultat

Årets resultat på kr 244 434 kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 638 655.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 397 000 til løpende og større vedlikehold som er nærmere beskrevet under avsnittet «Styrets arbeid».

### Kommunale avgifter i Bærum kommune

Det er budsjettet med kr 1 043 700 i kommunale avgifter som er fordelt på kr 683 700 til vann og avløp og kr 360 000 til renovasjonsavgiften. For nærmere informasjon henvises det til kommunens hjemmeside: <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-2020/> som er oppdatert pr 9.2.2021.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

## Forsikring

Boligselskapet har byttet forsikringsselskap fra 1.3.2021 til Gjensidige Forsikring som har medført betydelig reduksjon i premien.

## Lån

Toppenhaug Boligsameie har lån i OBOS Banken.  
Lånenummer 9820.78.92343, tabellbasert, månedlig forfall, 3,85 % flytende rente  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a.
Sparekonto	0,20 % p.a.

## 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 2021.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning som ble iverksatt 1.3.2021.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Toppenhaug Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Toppenhaug Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av <sup>13</sup>Det norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Toppenhaug Boligsameie



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 005 792	6 769 200	7 000 000	7 004 000
Elbillading		33 288	14 336	40 000	40 000
Andre inntekter	3	13 498	50 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 052 578</b>	<b>6 833 536</b>	<b>7 040 000</b>	<b>7 044 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 180	-25 380	-27 000	-18 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-185 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	0	-11 000	0
Forretningsførerhonorar		-200 226	-205 076	-210 000	-171 638
Konsulenthonorar	7	-80 763	-3 076	-63 000	-30 000
Kontingenter		0	-500	-500	0
Drift og vedlikehold	8	-2 827 177	-2 836 210	-3 740 000	-1 397 000
Forsikringer		-498 163	-445 316	-498 163	-514 600
Kommunale avgifter	9	-1 030 940	-946 669	-1 032 000	-1 043 700
Energi/fyring		-499 158	-652 662	-699 000	-699 000
TV-anlegg/bredbånd		-804 668	-777 066	-805 000	-831 000
Andre driftskostnader	10	-646 053	-552 449	-568 500	-585 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 794 578</b>	<b>-6 624 404</b>	<b>-7 829 163</b>	<b>-5 510 438</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>258 000</b>	<b>209 132</b>	<b>-789 163</b>	<b>1 533 562</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 421	43 076	0	0
Finanskostnader	12	-22 986	-49 003	-4 000	-8 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-13 565</b>	<b>-5 926</b>	<b>-4 000</b>	<b>-8 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>244 434</b>	<b>203 206</b>	<b>-793 163</b>	<b>1 525 562</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		244 434	203 206		



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	13	300	300
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		171 378	35 967
Forskuddsbetalte kostnader		202 469	194 267
Andre kortsiktige fordringer	14	107 083	465 032
Driftskonto OBOS-banken		2 464 229	0
Innestående i andre banker		0	2 243 883
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 945 158</b>	<b>2 939 149</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 945 458</b>	<b>2 939 449</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 050 897	1 806 463
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 050 897</b>	<b>1 806 463</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	588 058	700 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>588 058</b>	<b>700 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 098	86 003
Leverandørgjeld		212 918	332 646
Påløpte renter		123	932
Annen kortsiktig gjeld	16	63 364	13 405
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>306 503</b>	<b>432 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 945 458</b>	<b>2 939 449</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 13.4.2021

Styret i Toppenhaug Boligsameie

Hedda Henriette Grundt /s/

Elisabeth Bjørstad /s/

Philip Schanke Monsen /s/

Bendik Venstad /s/

**NOTE: 1**

16 av 40



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

## 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.

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 295 032
Lån/Renter	710 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 005 792</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Korreksjon gamle poster	13 490
Korrigeringer på reskontro	8
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>13 498</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
Redusert arbeidsgiveravgift, koronatiltak	7 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 180</b>

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



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 180 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 260
Asker og Bærum Boligbyggelag	-79 503
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-80 763</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggeteknisk	-121 000
Arbo Entreprenør AS <sup>1</sup>	-1 597 339
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 718 339</b>
Drift/vedlikehold bygninger <sup>2</sup>	-364 626
Drift/vedlikehold VVS <sup>3</sup>	-169 370
Drift/vedlikehold elektro <sup>4</sup>	-18 460
Drift/vedlikehold utvendig anlegg <sup>5</sup>	-272 407
Drift/vedlikehold fellesanlegg <sup>6</sup>	-105 066
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 057
Drift/vedlikehold brannsikringstiltak	-11 132
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 611
Drift/vedlikehold garasjeanlegg <sup>7</sup>	-79 178
Drift/vedlikehold søppelanlegg <sup>8</sup>	-10 037
Erstatning v/vannskader	-35 625
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-4 269
<b>SUM LØPENDE DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 108 838</b>
<b>SUM TOTALT DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 827 177</b>

<sup>1</sup> Garasjerehabilitering blokk 7-9

<sup>2</sup> Oppussing av oppganger, lås, dørcalling, utskiftning vinduer og dør, dørpumper, tak, blikkenslager m.m.

<sup>3</sup> Kolsås Rør, rørinspeksjon, utbedring, lekkasjesøk m.m.

<sup>4</sup> Elektroentreprenøren Guribye AS, Gnistfri Elektro AS

<sup>5</sup> Grøntskjøtselsavtale, blomster og plater, benker, levegg, gjerder, rekkverk m.m.

<sup>6</sup> Sykkelstativ, skilt m.m.

<sup>7</sup> Service garasjeport

<sup>8</sup> Service innkastluke og lås



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-673 597
Renovasjonsavgift	-357 343
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 030 940</b>

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

Container	-33 706
Skadedyrarbeid	-6 628
Verktøy og redskaper	-10 950
Telefon-/kontormaskiner	-11 264
Driftsmateriell	-7 951
Lyspærer og sikringer	-2 737
Vaktmestertjenester	-267 574
Renhold, trappevask, matteleie	-222 544
Snøbrøyting/strøing/feiing	-51 469
Serviceavtaler	-14 705
Kontor- og datarekvisita	-4 219
Andre kontorkostnader	-606
SMS Styrerommet	-1 504
Porto	-2 442
Kontingenter ABBL	-500
Bank- og kortgebyr	-7 254
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-646 053</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter bankinnskudd	7 306
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	398
Andre renteinntekter	1 717
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>9 421</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-8 771
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 208
Renter på leverandørgjeld	-7
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-22 986</b>

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

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



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	107 083
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>107 083</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Opprinnelig 2005	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 600 000	
Nedbetalt i år	400 000	
		0

**DNB**

Opprinnelig 2005	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 700 000	
Nedbetalt i år	300 000	
		0

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	411 942	
		-588 058

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-588 058</b>
------------------------------------	-----------------

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-61 215
Øvrig kortsiktig gjeld	-2 149
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-63 364</b>



## STYRETS ARBEID

Toppenhaug boligsameie - Styrets orientering for 2020/2021.

### 1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

**Leder:** Hedda Grundt

**Styremedlemmer:**

Elisabeth Bjørstad

Bendik Venstad

Philip Monsen

**Varamedlemmer:**

Glenn Østvik

Anders Fanuelson

Maarten Schuurman trakk seg som styremedlem i løpet av perioden.

**Valgkomité:**

Sverre Thomassen

Ann-Helen Selle Opdal

### 2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers.

#### A) Styremøter

Det er siden ordinært årsmøte i mai 2020 avholdt 14 styremøter hvor en rekke saker har vært behandlet, se redegjørelse om Styrets arbeid i pkt. 9.

#### B) Likestilling

Styret består i dag av 2 kvinner og 2 menn samt 2 varamedlemmer, 2 menn.

Valgkomiteen/Styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater

#### C) Overdragelser

Det er i perioden gjennomført 5 overdragelser av leiligheter i perioden mellom årsmøtene i 2020/2021.

**Dette er en orientering om sakene styret har jobbet med:**

#### Administrativt

- Styret har gjennomført byttet til ny forretningsfører, OBOS. Det er opprettet en ny hjemmeside for sameiet, VIBBO, der vi er lagt inn relevant informasjon om sameiet. Vi har tatt i bruk styrerommet.no for å følge opp styrearbeidet og alle styrereferat ligger lagret her. I tillegg er det



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

opprettet et filarkiv med dokumentasjon på gjennomførte prosjekt, kontrakter og annen informasjon.

- Sendt ut informasjon til seksjonseiere om VIBBO – ny hjemmeside.
- Det er signert kontrakt med ny revisor.
- Innhentet tilbud og byttet forsikringsselskap.
- Styret har tatt i bruk HMS-verktøyet på styrerommet.no og satt oppfølging av styrets HMS arbeid i system. Vi har i tillegg utarbeidet et årshjul så oppfølging av løpende oppgaver og serviceavtaler skal bli enkelt å følge opp for senere styrer.
- Kontrakt med Telenor er reforhandlet og alle seksjoner har fått ny dekode og trådløs ruter.
- Kontrakt med Reiduns renhold er sagt opp grunnet stor prisøkning. Etter en anbudsrunde falt valget av ny leverandør av vask av oppganger på Asker og Bærum Vaktmesterkompani.
- Innholdet i informasjonsskapene i alle oppganger er gått gjennom og oppdatert der det var nødvendig.
- Sendt ut informasjon til alle seksjonseiere om «Riktig bruk av boligen».
- Det er hentet inn og distribuert tilbud på markiser og dukskift.
- Det er lagt ut 110 meldinger på sameiets nyhetssider i løpet av denne styreperioden.
- Det er gjennomført et låneopptak på kr. 1.000.000,- til finansiering av rehabiliteringen av den siste garasjen.
- Det er avklart regler ift. parkering for barnehagen.
- Daglig besvare e-post og meldinger på VIBBO.
- Tatt i bruk nytt fakturasystem.
- Gjennomgang av budsjett for 2021.
- Til orientering er det gjennomført 5 overdragelser av leiligheter i perioden mellom årsmøtene i 2020/2021.

## Investeringer

- Garasjene under 75/77 og 7/9 er rehabilitert. Informasjonsskilt med leilighetsnummer er satt opp ved hver stoppekran i garasjene.
- Satt opp informasjonsskilt om parkeringsregler på øvre og nedre tun.
- Bom er satt opp ved nr. 7.
- Motorvarmer på uteplass.
- Byttet dørpumper der disse ikke fungerer.
- Seriekoblede røykvarslere er hengt opp i alle fellesboder, berederrom og loft.

## Vedlikehold

- Det er gjennomført elektrisk kontroll av alle fellesområder. Feil og mangler er utbedret.
- Reparert eller byttet lamper, vinduer, verandadør og råteskader der det har vært nødvendig.
- Utbedret vannlekkasjer i leiligheter, soilrør, i fellesbod og fra stoppekraner.
- Spyling av varmtvannstanker på nedre tun og rens av filter i blandedbatteri. Satt inn filter i vannrør i berederrom.
- Berederrom: trykkmåler, temperaturmåler og sirkulasjonsledninger er byttet ut.
- Reparert og byttet låser hos beboere, inngangsdører og søppelanlegg.
- Garasjer: lekkasjer, takplater som faller ned samt varmekabler ved vanninntak.
- Reparert takrenner og nedløp på øvre og nedre tun.
- Renset alle takrenner.



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

- Drenering – alle nedløp er forlenget et stykke ut fra veggen.
- Grøntområder: Det har blitt gjennomført befaring og vedlikehold av sameiets grønntområder.
- Vask av garasjeanlegg, søppelcontainere og boning av oppganger.
- Søppelanlegg: Leverandør følges ukentlig opp av styret. Feil ved luke og feil ved låser.
- Ventilasjon i beredderom og fellesbod er utbedret, har ikke fungert på mange år.
- Alle gruskasser er fylt med grus, bøtter og spader er satt i sykkelboder.
- Etablert oppheng av sykler i fellesbod i nr. 13.

## Annet

- Organisert dugnad. Sørget for rydding i fellesboder.
- Gjennomført kvartalsvis kontroll av alle håndslukkere i fellesareal.
- Befaring med OBOS for utarbeidelse av 5 års vedlikeholdsplan.
- Befaring med Bærum kommune for å se hva som kan gjøres med trær på nedsiden av 7-13. Vedlikehold gjennomført.
- Sendt ut varsel om egenkontroll av elektrisk anlegg.
- Sendt ut informasjon om riktig bruk av boligen.

## Dette jobber vi med:

- Sjekke ut mulige betongskader i garasje og terrasser – OBOS Prosjekt. I-fm. befaring ble det ved visuell kontroll avdekket skader på terrassedekker og veggskiver. Dette er skader i form av synlig armeringskorrosjon, delarmert betong, delvis utspredning av betong bak maling på veggskiver, samt stedvis forekomst av malingsavflassing. Det er videre registrert synlig tegn til kalk- og saltutslag på etasjeskiller i garasjeanlegg. Videre er det lekkasjeprosblematikk fra overliggende konstruksjoner i 2 av garasjeanleggene. Det er synlig armeringskorrosjon registrert på grunnmur. Anbefalt tiltak er en stikkprøve regelmessig betongundersøkelse på terrasser, veggskiver og registrert skade på etasjeskiller i garasjeanlegg. Betongen sjekkes for kloridinnhold (innstøpte klorider) og det måles karbonatiseringsdybde. Resultatet danner grunnlag for videre prosjektering og valg av aktuell utbedringsmetode. Pris på undersøkelsene er kr 150.000,- Pris på evt. behov for utbedring er uavklart.
- Sjekke ut takkonstruksjon på hovedtakene – mistanke om feilkonstruksjon. Visuell kontroll avdekker større omfang av fuktskjolder/misfarging på utvendige sperrer og undertak. Det er enkelte steder antydning til råteskader på undertakene. Det er videre opplyst av seksjonseiere at det tidvis forekommer stor grad av istapper fra takrenner og takutstikk. Istapper forårsakes normalt av manglende lufting og/eller varmegjennomgang fra underliggende konstruksjoner. I tillegg til forekomst av istapper kan manglende lufting og varmegjennomgang over tid føre til kondensskader på takkonstruksjonen. Forholdet bør undersøkes nærmere og faktisk oppbygning bør kartlegges. Isolasjon er stedvis plassert inntil takutstikk/raft/luftespalte. Dette er uønsket da det kan hindre lufttilførsel og ventilering av takkonstruksjonen. Det ble på befaringsdagen registrert kubbing i enden fakkene i undertak som går over fellesområdene. Dette tilsier manglende luftgjennomstrømning langs undertaket og opp over tak via møne. Pris på undersøkelsene er kr 60.000,- og utføres av OBOS Prosjekt.
- De små skråtakene tilknyttet enkelte leiligheter, her definert som småtak har en egen takkonstruksjon. Takene er antatt til å være isolert med 150 mm mineralull. Dokumenter og visuell kontroll tilsier at konstruksjon ikke er luftet. Fra bakkeplan er det registrert større mengder med vannskjolder på både utvendige sperrer og undertak. Det er videre observert stedvis mørkent og



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

mulig råteskade på taktro av finer. Anbefalt tiltak er et prøveprosjekt på et av småtakene i samråd med entreprenør. Taket kontrolleres for faktisk utførelse, etterisoleres ved behov, lufting etableres og tekkingen omtekkes i sin helhet. Prøveprosjektet og referanseobjektet vil danne grunnlag for aktuell utbedringsmetode, funksjonsbeskrivelse og kostnader. Pris på pilotprosjektet er kr. 100.000,- og utføres av OBOS Prosjekt.

- Drenering – det er avdekket symptomer på fuktopptrekk fra grunn langs enkelte veggskiver i underetasjen. Tiltak er å utføre kontroll av utvendig fuksikring og drenering i de aktuelle områdene.
- Befaring av lekeplasser for årlig godkjenning. Fulle på med bark på alle lekeplasser og skifte sand i sandkasser og olje treverk.
- Utbedrer hull i tak. Befaring av takene avdekket hull i to av takene. Disse er forventet utbedret i løpet av april.
- Planlegge vår-dugnad.
- Gjennomgang av vedlikeholdsrapport og vurdere fremtidige prosjekt.
- Sette opp rekkverk ved mur ved nr. 13. Her er det avdekket en høydeforskjell som utløser pålegg om rekkverk.

#### Vedlikeholdsplan – 2020-2025:

Vedlikeholdsplanen fra OBOS Prosjekt viser en rekke områder som er anbefalt prioritert i inneværende 5-års periode. Inneværende år er vi i gang med å kartlegge og vil se på utbedring av mulige betongskader samt kartlegge og evt. avdekke feil i takkonstruksjoner og ventilasjon både når det gjelder hovedtak og småtak som stikker ut mellom terrasser. I tillegg skal panel sjekkes for råteskader.

De neste kostbare investeringene som er anbefalt i perioden er:

- Brannvarslingsanlegg – estimert til kr 1.800.000,- For å oppgradere personsikkerheten, samt redusererisiko en for brannskade på bygninger bør brannsikkerheten oppgraderes med et adresserbart trådbundet brannvarslingsanlegg. Det anbefales at det velges sentral med programmerbar bygårdsfunksjon og lokale avstillingsbrytere i boenheter for å avstille eventuelle feilalarmer lokalt før de varsler øvrige boenheter. Det er viktig å tenke helhetlig for bygninger som dette. Tidlig varsling og tidlig evakuering er viktig dersom det skulle oppstå en uønsket situasjon. Det oppnås kun ved et adresserbart system som detekterer alle boenheter i samme rekke samtidig. Det anbefales ikke batteridrevet røykvarslere, da disse erfaringsmessig over tid er vanskelig å gi tilstrekkelig oppfølging/service som kan føre til funksjonssvikt.
- Bytte av inngangsdører til leiligheter. Dørene er 37 år og bærer preg av alders- og bruksslitasje og det er registrert stedvis slag- og bruksskader. Det er registrert trekk og luftlekkasjer. Dørene er montert i en brannskillende konstruksjon og skal ivareta konstruksjonens krav til brannmotstand. Anbefalt og normalt intervall for utskifting av ytterdører i tre er 20-40 år – estimert til kr 2.900.000,-
- Utbedre inngangstak. 12 tak over inngangsparti bærer preg av et vedlikeholdsbehov. Det er behov for utbedring av råteskader, utskifting av rekkverk og søyler samt overflatebehandling – estimert til kr. 120.000,-
- Kartlegge skadeomfang og nødvendig vedlikehold av kledning – estimert til kr. 80.000,- pr år.



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

Hva som blir prioritert vil avhenge av funn i de tre kartleggingsprosjektene, mulige betongskader, takkonstruksjoner og småtak.

Utskifting av vinduer, terrassedører, beisning og varmtvannsberedere er utsatt til neste vedlikeholdsperiode – 2026-2030 etter en anbefaling fra OBOS Prosjekt. Kostnadene for dette vil være av en betydelig størrelse, og for ikke å binde opp sameiets økonomiske handlingsrom i uoverskuelig framtid ser dagens styre for seg at prosjektene vil medføre en større engangsinnbetaling pr seksjon der beløpets størrelse følger seksjonens størrelse. Dersom dette blir løsningen, vil det selvsagt bli lagt fram en detaljert plan for prosjektene til avstemning på et årsmøte.

## ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

### Styret

Send oss en e-post og vi tar kontakt med deg så snart vi kan: [toppenhaugbs@styrommet.no](mailto:toppenhaugbs@styrommet.no) Styrets e-post leses hver dag, og det tilstrebes å gi en tilbakemelding så raskt som mulig. Det skal uansett ikke gå mer enn fire virkedager før du har mottatt et svar.

Styret kontaktes via e-post: [toppenhaugbs@styrommet.no](mailto:toppenhaugbs@styrommet.no).

### Vibbo

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

### Vaktmester

Boligsameiet har avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani om leveranse av vaktmestertjenester. Vaktmestertjenesten omfatter kun fellesområder og installasjoner.

Sjekkrunde utføres hver fredag med søkelys på følgende:

- Visuell kontroll av uteareal og fjerning av søppel.
- Lys i alle fellesrom samt utendørsbelysning.
- Sjekk av tekniske rom.
- Kontroll av dører i fellesområder og låser.
- Visuell kontroll av bygningsmasse inkl. garasjer.
- Visuell kontroll av lekeapparater på øvre og nedre tun. Bolter etterstrammes en gang pr år.
- Kontroll av låser og luker til avfallsbrønner.

I tillegg utføres en rekke oppgaver med årlig, halvårlig og kvartalsvis intervall:

- Åpne og stenge utekraner, ta inn og ut vannslanger.
- Fjerne støv fra lamper på loft og garasjer.
- Montere og fjerne polstring av rekkverk ved nr. 13.
- Sjekk av brannslukningsapparat og bytte batteri i røykvarslere.
- Måke søppelbrønner ved min 5 cm snø. Prioritet på besøksdag.

**All kontakt med vaktmestertjenesten går gjennom styret.**

### Parkering



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

Hver leilighet har en tilhørende garasje plass med unntak av 5 leiligheter på nedre og 5 på øvre tun. Garasjeplassen har samme nr. som leiligheten. De 10 leilighetene uten garasje plass har reserverte uteplasser som er navngitt med leilighetsnummer på hvert tun. Disse plassene kan ikke benyttes av andre.

Parkering skal kun skje på oppmerkede gjesteplasser eller i garasje. Det er ikke anledning til å parkere inne på sameiets område. Garasjeplassen skal alltid benyttes for å frigi plasser ute.

Stikkontakter i garasjeanlegg er i utgangspunktet beregnet til motorvarmere. De skal ikke benyttes til lading av noe elektrisk kjøretøy.

Stikkontaktene ved p-plassene har tidsinnstilling. Ur kobler inn kl 04.00 og ut kl 09.00 ettermiddag inn kl 15.00 og ut kl 20.00 alle ukedager.

## Portåpner

Portåpner til garasjene kan bestilles hos Windsor Door as.

<https://www.windsorshop.no/categories/handsender>

Type Teleco håndsender en- eller to-kanal.

Telefon: 53430000, faks: 53430001

Epost: windsor@windsor.no

Etter mottak av portåpner må denne kodes før bruk. For koding ta kontakt med Styret.

Det har forekommet at portåpner ikke virker når det er kaldt, så det anbefales å ta den med inn om vinteren.

## EL-bil

### Påbud om lading med ladestasjon

Lading av elektriske kjøretøy i boligsameiet, herunder elbiler og hybridbiler skal gjøres fra egnede ladestasjoner tilknyttet Sameiets felles infrastruktur for slik lading. Det er ikke tillatt å foreta lading via de vanlige stikkontaktene (schuko) i garasjene. Påbudet gjelder ikke vedlikeholdslading av 12V bilbatterier og lading av elsykkel eller elektrisk rullestol.

### Hvordan starte lading

Før du kan ta i bruk ladestasjonen må du registrere deg som bruker hos vår tjenesteleverandør Charge365. For å registrere deg gå til <https://portal.charge365.no> . For informasjon om hvordan du registrerer deg som bruker av ladeanlegget - se dokumentet *Veiledning\_for\_bruker\_BETALINGSLØSNING* . En lenke til dokumentet finnes på denne siden. Dersom du trenger ytterligere hjelp, kan du kontakte Charge365 Kundeservice på telefon +47 930 95 365. I portalen må du registrere din betalingsinformasjon, slik som betalingskort. Du kan også bestille nøkkelbrikke (RFID-brikke) til ladestasjonen slik at du slipper å bruke SMS eller mobil-app.

MERK: Ladestasjonene vil ikke tillate lading dersom du ikke er registrert som bruker av anlegget samt identifiserer deg som nevnt etter at kjøretøyet er plugget i ladestasjonen. Klistremerke med id-merking av boksen bestilles hos Charge365.

## Nøkler

Nøkkelbestillingen sendes til: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) med emne: Toppenhaug Boligsameie – nøkkelbestilling

- Oppgi seksjonsnummer på din bolig, mobilnummer og e-postadresse.
- Oppgi alle bokstaver og tall som står på nøkkel
- Oppgi antall nøkler du vil bestille



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

- Oppgi fullt navn og adresse hvor nøkler skal sendes. Nøkler blir sendt rekommandert.

Leveringstid er ca. to uker. Administrasjonsgebyr er kr 244,- inkl. mva. p.t. og blir fakturert seksjonseier i tillegg til kostnad fra nøkkelfirma for nøkkel/frakt. **Det er kun eier som kan bestille nøkler.**

## Ringeklokke, porttelefon

Ta kontakt med styret ved endring av navn, eller dersom det av andre årsaker er behov for nytt navneskilt.

## Postkasse

Boligsameiet oppfordrer alle til å bruke standard hvitt skilt med svart skrift på postkassen. Du må selv ordne med navneskilt som kan bestilles på [posten.no](http://posten.no)

Det anbefales på det sterkeste å ha flere nøkler til postkassen. Dersom den siste nøkkelen forsvinner, må postkassen bores opp og ny lås settes inn på eiers initiativ og regning.

## Utleie

Det som er viktig å huske når du skal leie ut din seksjon står beskrevet i sameiets vedtekter § 8:

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

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøtet og Styret. Utleier er forpliktet til å oversette boligsameiets husordensregler til leietakers morsmål og påse at disse er forstått før innflytting kan skje.

Fremleie er ikke tillatt.

Eier plikter å opplyse Styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

## Forsikring

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

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

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

## Brannsikringsutstyr

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

## I alle boenheter er det installert følgende:

Minst en optisk røykvarsler med lithiumbatteri. De 72 største leilighetene har installert to RedBox husbrannslange.



2908 Toppenhaug Boligsameie  
Organisasjonsnummer 990 441 235  
Årsregnskap og årsrapport for 2020

For nærmere informasjon og brukerveiledning som omfatter røykvarslere, husbrannslange, branninstruks, forsiktighetsregler, feilsøking av røykvarslere mm., se **Vibbo**: [vibbo.no/toppenhaug/tema/brannsikring](http://vibbo.no/toppenhaug/tema/brannsikring)  
Sett deg godt inn i dokumentene.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 185.000,- fordelt innad i Styret.



Sak 6

## **Forslag om oppgradering av brannvarslingsanlegg (finansiering med låneopptak)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har fått en anbefaling fra OBOS Prosjekt:

For å oppgradere personsikkerheten, samt redusere risiko for brannskade på bygninger, bør brannsikkerheten oppgraderes med et adresserbart trådbundet brannvarslingsanlegg.

Det anbefales at det velges sentral med programmerbar bygårdsfunksjon og lokale avstillingsbrytere i boenheter for å avstille eventuelle feilalarmer lokalt før de varsler øvrige boenheter. Det er viktig å tenke helhetlig for bygninger som dette. Tidlig varslings og tidlig evakuering er viktig dersom det skulle oppstå en uønsket situasjon. Det oppnås kun ved et adresserbart system som detekterer alle boenheter i samme rekke samtidig. Det anbefales ikke batteridrevet røykvarslere, da disse erfaringsmessig over tid er vanskelig å gi tilstrekkelig oppfølging/service som kan føre til funksjonssvikt.

Beløpet er estimert til kr 1.800.000,- men det er p.t. ikke hentet inn konkrete tilbud. En slik lånefinansiering vil ikke få konsekvenser for størrelsen på dagens fellesutgifter.

Dersom det viser seg at det påløper store kostnader i-fm. utbedring etter betong- og takutredninger må forslaget revurderes av Styret. Prosjektet skal finansieres med låneopptak.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er å investere i et brannvarslingsanlegg som vil ivareta beboeres brannsikkerhet på en betydelig bedre måte enn det som er tilfelle i dag. Det er pt ikke hentet inn konkrete tilbud. En slik lånefinansiering er ikke tenkt å føre til en økning i dagens fellesutgifter. Dersom det viser seg at det påløper store kostnader i-fm. evt utbedring etter betong- og takutredninger må forslaget revurderes av Styret ift tilgjengelige midler.

### **Forslag til vedtak**

Styret ber om årsmøtets tilslutning til å lånefinansiere brannvarslingsanlegg i sameiet.

Beløpet er estimert til kr 1.800.000,-

Sak 7

## **Forslag om endring av husordensreglene om røykeforbud på balkongene i perioden kl. 20.00 til 10.00**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Med dette fremmes forslag om å endre ordensreglene for boligsameiet til å inkludere et forbud mot røyking på balkongene fra kl. 20.00 til 10.00.

I dagens samfunn er det en kjensgjerning at sigaretttrøyk er helseskadelig og plagsomt for omgivelsene. Som en konsekvens av dette har norske myndigheter innført regelverk knyttet til røyking der dette påvirker omgivelsene.

Styret mottar jevnlig henvendelser fra beboere som plages av røyk fra andre seksjoner. Styret ser også at de som røyker kan oppleve et forbud som en sterk begrensning i bruk av egen enhet. Vi foreslår derfor en regulering som tar hensyn til begge parter. Tidsbegrensningen vektlegger kveld, natt og formiddag da flertallet av klagen vi mottar dreier seg om røyk inn på soverommet.

En vanlig misforståelse er at det ikke er mulig å regulere røyking i et boligsameie, men det er det, og det blir stadig mer vanlig. Sameier kan fastsette ordensregler, for røyking på balkong der denne aktiviteten er til ulempe for andre sameiere, ref. Eierseksjonsloven § 28 og § 25 og sameiets egne vedtekter.

Når tobakksrøyk er til sjenanse og ulempe for andre så er det et allerede et brudd både på sameiets vedtekter § 4 og et brudd på Eierseksjonsloven § 24. Samtidig har barn et lovmessig krav på røykfritt oppvekstmiljø (Tobakkskadeloven § 28).

Røyking på balkongene er til stor plage og ulempe for omgivelsene. Når en beboer har behov for å kunne lufte ved å åpne vinduer og balkongdører, eller ønsker å benytte balkongen, men er forhindret fra å gjøre det på grunn av andre naboers røyking må det anses å være en vesentlig ulempe og plage.

Balkong og begrensning av bruksrett.

I følge boligsameiets vedtekter § 3 har den enkelte sameier enerett til bruk av sin bruksenhet. Det følger imidlertid av § 4 at bruksenheten ikke må «brukes på en slik måte av andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte».

Loven er også klar på at bruk som er til ulempe for andre ikke er tillatt.

I følge Eierseksjonsloven skal ikke bruk av en boenhet være til skade eller ulempe for andre:

Det er ubestridelig en plage og ulempe for beboere å få sigaretttrøyk inn på sin balkong og inn i leiligheten og soverom. Naboers røyking gjør at mange ikke kan åpne vinduer og balkongdører. Flere av leilighetene i sameiet har kun vinduer ut på balkongsiden. For mange er det også vanskelig og uaktuelt å bruke balkongen når det siger sigaretttrøyk inn på balkongen.



Urimelig og unødvendig.

Hvis naboen plages fordi røyken siver inn på soverom når barn skal sove er det urimelig og unødvendig. Det er også urimelig at beboer skal måtte holde vinduer og balkongdører lukket fordi naboen røyker på balkongen. Det er urimelig at en beboer ikke kan bruke balkongen på grunn av røyk.

Røyking på balkong er strengt tatt ikke nødvendig. En beboer må ikke røyke når naboen har balkongdøren åpen, eller lufter ut soverommet på kvelden. Beboer kan røyke innendørs i sin egen bruksenhet. Om vedkommende ikke ønsker røyk innendørs i sin egen bolig, bør vedkommende også forstå at naboen heller ikke ønsker det. Røyking på balkong når det plager andre er altså både urimelig og unødvendig.

Dette forslaget er ikke et ønske om å detaljstyre noen eller henge ut røykere, men ettersom mange ikke tar hensyn er det behov for bedre og tydeligere regler knyttet til røyking. Sameiets vedtekter regulerer allerede bruk av eierseksjonene, men mye tyder på at det er nødvendig at reglementet tydeliggjøres også i husordensreglene. Røyking er ikke noe man skal måtte tåle bare fordi man bor i blokk, på samme måte som man ikke skal måtte tåle bråk og støy til urimelige tider.

Det er mange som plages av andres røyk, og retten til å slippe det bør være sterkere enn retten til å røyke på balkong.

#### **Forslag til vedtak**

“Røyking på balkongene i Toppenhaug Boligsameie

er ikke tillatt i perioden kl. 20.00 til 10.00.“ tas inn i ordensreglene.



Sak 8

## **Forslag om endring av vedtektene etter oppdatering av eierseksjonsloven 1.1.2020.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 3 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

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

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2 ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

### **Forslag til vedtak**

Endringene i vedtektene vedtas iht. lovoppdateringen fra 1.1.2020.



Sak 9

**Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem

**Innstilling**

Det innstilles på Philip Schanke Monsen og Henriette Henriksen Waage som styremedlemmer for to år.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styremedlem 1** Velges for 2 år

**Philip Schanke Monsen**

Gjenvalg.

**Valg av 1 Styremedlem 2** Velges for 2 år

**Henriette Henriksen Waage**



Sak 10

**Valg av varamedlemmer**

Varamedlem

**Innstilling**

Det innstilles på Kjetil Steen-Hansen og Ann-Helén Selle-Opdal som ikke-møtende varamedlem.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Varamedlem 1** Velges for 1 år

**Kjetil Steen-Hansen**

**Valg av 1 Varamedlem 2** Velges for 1 år

**Ann-Helén Selle-Opdal**



Sak 11

### **Valg av valgkomité**

#### **Innstilling**

Styret foreslår Sverre Thomassen og Ann-Helén Selle-Opdahl til verv i valgkomiteen.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Leder** Velges for 1 år

**Sverre Thomassen**

**Valg av 1 Medlem** Velges for 1 år

**Ann-Helén Selle-Opdahl**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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