



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 30.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 243 978	7 211 246
Sum inntekter		7 243 978	7 211 246
Kostnader			
Lønnskostnad		389 081	211 085
Annen driftskostnad		8 147 707	5 624 415
Sum kostnader		8 536 788	5 835 500
Driftsresultat		-1 292 809	1 375 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75 068	4 268
Sum finansinntekter		75 068	4 268
Annen finanskostnad		54 038	7 989
Sum finanskostnader		54 038	7 989
Netto finans		21 030	-3 722
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 271 779	1 372 024
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 271 779	1 372 024
Årsresultat		-1 271 779	1 372 024
Totalresultat		-1 271 779	1 372 024
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 271 779	1 372 024
Sum overføringer og disponeringer		-1 271 779	1 372 024



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			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	
Andre fordringer		55 331	197 695
Sum fordringer		65 331	197 695
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 369 960	3 640 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 369 960	3 640 621
Sum omløpsmidler		4 435 292	3 838 315
SUM EIENDELER		4 435 592	3 838 615

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		2 151 142	3 422 921
Sum opptjent egenkapital		2 151 142	3 422 921
Sum egenkapital		2 151 142	3 422 921
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 001 792	
Sum annen langsiktig gjeld		2 001 792	0
Sum langsiktig gjeld		2 001 792	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		685	
Leverandørgjeld		252 335	391 897
Skyldige offentlige avgifter		22 435	
Annen kortsiktig gjeld		7 203	23 798
Sum kortsiktig gjeld		282 657	415 694
Sum gjeld		2 284 449	415 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 435 592	3 838 615



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404893

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 990 441 235
TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 243 978	7 211 246
Sum inntekter		7 243 978	7 211 246
Kostnader			
Lønnskostnad		389 081	211 085
Annen driftskostnad		8 147 707	5 624 415
Sum kostnader		8 536 788	5 835 500
Driftsresultat		-1 292 809	1 375 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75 068	4 268
Sum finansinntekter		75 068	4 268
Annen finanskostnad		54 038	7 989
Sum finanskostnader		54 038	7 989
Netto finans		21 030	-3 722
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 271 779	1 372 024
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 271 779	1 372 024
Årsresultat		-1 271 779	1 372 024
Totalresultat		-1 271 779	1 372 024
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 271 779	1 372 024
Sum overføringer og disponeringer		-1 271 779	1 372 024



Organisasjonsnr: 990 441 235
TOPPENHAUG 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			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	
Andre fordringer		55 331	197 695
Sum fordringer		65 331	197 695
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 369 960	3 640 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 369 960	3 640 621
Sum omløpsmidler		4 435 292	3 838 315
SUM EIENDELER		4 435 592	3 838 615
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 151 142	3 422 921
Sum opptjent egenkapital	2 151 142	3 422 921
Sum egenkapital	2 151 142	3 422 921
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 001 792	
Sum annen langsiktig gjeld	2 001 792	0
Sum langsiktig gjeld	2 001 792	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	685	
Leverandørgjeld	252 335	391 897
Skyldige offentlige avgifter	22 435	
Annen kortsiktig gjeld	7 203	23 798
Sum kortsiktig gjeld	282 657	415 694
Sum gjeld	2 284 449	415 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 435 592	3 838 615



Organisasjonsnr: 990 441 235
TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

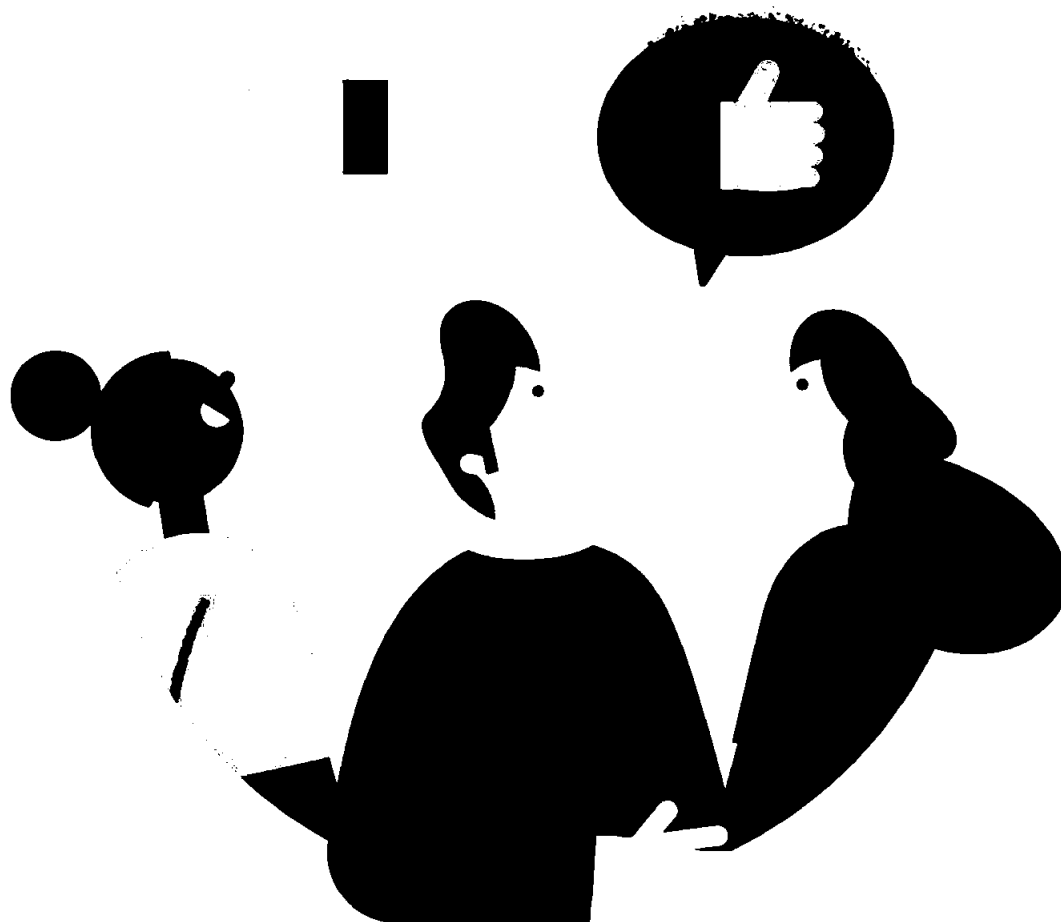
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

2908 Toppenhaug Boligsameie





Til seksjonseierne i Toppenhaug Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 27. april 2023 kl. 18.00 i auditoriet på Mølladammen skole.

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 Toppenhaug 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.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Toppenhaug Boligsameie
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 18.00 i auditoriet på Mølladammen skole.

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 OG REGNSKAP FOR 2022**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2022
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET OG VALGKOMITEEN**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av valgkomité

Sandvika, 30.3.2023
Styret i Toppenhaug Boligsameie

Torbjørn Pettersen /s/ Marte Boye Haakonsen /s/ Philip Schanke Monsen /s/
Kjetil Steen-Hansen /s/ Henriette Henriksen Waage /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torbjørn Pettersen	Gladvoll Terrasse 2
Styremedlem	Marte Boye Haakonsen	Nedre Toppenhaug 57
Styremedlem	Philip Schanke Monsen	Nedre Toppenhaug 19
Styremedlem	Kjetil Steen-Hansen	Nedre Toppenhaug 7
Styremedlem	Henriette Henriksen Waage	Nedre Toppenhaug 19

Valgkomiteen

Ann-Helen Selle Opdal	Nedre Toppenhaug 57
Sverre Thomassen	Nedre Toppenhaug 19

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes pr. e-post toppenhaugbs@styrerrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Toppenhaug Boligsameie

Sameiet består av 138 seksjoner.

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

Gårdsnummer 118 og bruksnummer 24

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

Toppenhaug Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det er i 2022 avholdt til sammen 13 styremøter, hvorav det nye styret etter årsmøtet i mai har avholdt 6 av disse. I 2023 er det avholdt tre styremøter pr. 27. mars 2023.

Styret har brukt mye tid på å gjennomgå vedlikeholdsrapporten fra OBOS og prioritere prosjekter. Det er et stort etterslep på vedlikehold. Dette blir kommentert senere.

Nye varmtvannsberedere ble installert av Kolsås Rør as i starten av 2022, til en kostnad på ca. 1,25 MNOK. I desember 2022 utførte Kolsås Rør as kontroll av varmtvannsberederne våre. Varmtvannsberedere og stoppekraner ble vurdert til å være i god stand. I januar 2023 brant en av hovedsikringene til berederrommet. Observante beboere varslet brannvesenet som rykket ut å koblet ut anlegget. Utbedring ble gjennomført dagen etter av elektriker.

I januar 2023 oppdaget beboer svidd lukt fra sitt private sikringsskapet i nummer 11, og dette skyldtes etter all sannsynlighet en svikt i en sikring som følge av produksjonsfeil fra leverandør. Dette ble også raskt fikset og nødvendige tiltak ble iverksatt slik at dette ikke skal skje igjen. Alt er per dags dato trygt og i god stand, men dette viser hvor viktig og riktig installasjonen av det nye brannvarslingsanlegget har vært. Styret anbefaler alle som enda ikke har oppgradert sitt private sikringsskap om å gjøre det snarest.

Nye røykventilasjonsanlegg ble installert av Firesafe as i starten av 2022, til en kostnad på litt over 200 000 kr.

Nytt brannvarslingsanlegg til kr 1,93 MNOK (Firesafe AS) ble installert høsten 2022/primò 2023. Utvalgte eiere og vaktmester er gitt oppløring i bruk av sentralene og bruksanvisninger for avstengning av alarm er hengt opp ved sentralene samt distribuert til samtlige seksjoner i fysisk format. Styret understreker igjen at samtlige beboere har et ansvar for å lese igjennom og gjøre seg kjent med bruken av anlegget. Mangel på utstyr fra Firesafe sin leverandør førte til forsinkelser. I tillegg medførte manglende tilgang til enkelte leiligheter at installering av nye røykvarslere tok unødvendig lang tid før anlegget ble ferdigstilt. Det har vært en meget stor arbeidsbelastning for styret forbundet med installasjon av brannvarslingsanlegget, og prosessen har strukket seg over mange måneder.

Årlig kontrollavtale for nytt brannvarslingsanlegg til kr. 73 000 er inngått med Firesafe AS, med virkning fra høsten 2022. Firesafe AS har også overtatt oppdraget om kontroll av røykvarslere og brannslukkere i fellesarealer som vi hadde med Gowens. Dette har medført en årlig besparelse for sameiet på kr 5 000,-.

Kontroll av takkonstruksjon/kartlegging av ventilasjonsprinsipp (pkt 3.6.2A i OBOS Prosjekt sin vedlikeholdsrapport), ble utført i oktober 2022 og i desember 2022. OBOS Prosjekt hadde anslått en kostnad på 60 000 kr. for tilstandsvurderingen. Sameiets faktiske kostnader ble på kr. 8 000. Konstruksjonen på loftene har manglende ventilering/luftgjennomstrømning som bidrar tidvis til isdannelse og kondensskader og råte i undertak. Etter befaring/vurdering av takkonstruksjonene fikk sameiet et pristilbud/kostnadsoverslag på over 12 MNOK for å utbedre alle takkonstruksjoner.

Befaring av enkelte leilighetsdører ble utført i desember 2022 og vi avventer pristilbud på

ettersyn og utskifting av leilighetsdører.

Egenerklæringsskjema og styrets risikovurdering (jf. Internkontrollforskriftens § 5 og jf. pkt 3.8.1A vedlikeholdsrapporten fra OBOS Prosjekt) er utarbeidet. Styrets risikovurdering var en mangel påpekt i OBOS Prosjekt sin vedlikeholdsrapport. OBOS Prosjekt anslo kr 32 000 kr til utarbeidelse av risikovurdering, som nå er utarbeidet med styrets egne ressurser. Det er lagt opp til årlige risikovurderinger i Styrerommets HMS-portal.

Vi hadde vanninntrengning i garasje i Nedre Toppenhaug 17/19 i desember 2022. Dette dekkes ikke av vår forsikring. Vi ser utbedring av forholdet i sammenheng med vår innhenting av tilbud på drenering og utbedring av garasjevegg i Nedre Toppenhaug 75/77 som ble omtalt i OBOS Prosjekt sin rapport med størst behov for utbedring. Vi har bedt om pristilbud på drenering og utbedring av 1-2 grunnmurer/garasjevegger.

Vi hadde en liten vanninntrengning på loft Nedre Toppenhaug 11. Forholdet dekkes ikke av vår forsikring. Vi ser utbedring av forholdet i sammenheng med innhenting av tilbud på andre tjenester/annet vedlikehold.

Styret har behandlet sak om mugg og ventilasjonsproblemer som har pågått siden våren 2022 i en boligseksjon. Utbedringer er foretatt og saken er nå avsluttet.

Høsten 2022 byttet vi leverandør for drift av elbil-anlegg fra Charge 365 til Elaway, som kunne tilby en administrasjonsfri løsning med bedre priser og smartladefunksjon.

Før julen 2022 utførte Gnistfri elektro en kontroll av sameiets el-anlegg. Det ble avdekket noen mindre feil som vil bli rettet opp.

Andre oppgaver som styret har utført:

- kodet portåpner til garasjeanlegget
- sørget for nødvendig service av garasjeanlegget
- byttet navn på ringeklokker
- daglig oppfølging av e-post og meldinger på Vibbo
- el- kontroll av alle fellesområder, feil og mangler er fulgt opp og utbedret
- reparert eller byttet lamper og vinduer
- reparert garasjeporter og kodeboks
- fulgt opp vannlekkasjer
- spyling av varmtvannstanker på begge tun
- reparert og byttet låser hos beboere, inngangsdører og søppelanlegg
- rensset og spylt gjengrodde avløp ute
- grøntområder: Det har blitt gjennomført befaring og diverse vedlikehold av sameiets grøntområder, her skal vi ha en grundig gjennomgang med leverandør til våren da vi ikke har vært helt fornøyd med det som er gjort i 2022.
- søppelanlegg: Diverse feil med lukene til søppelanlegget
- håndtert forsikringsaker (bla ifm skadedyr og vanninntrengning)
- organisert dugnad.

Det knyttes store utgifter til nødvendig vedlikehold i tiden fremover. Rapporten om status og anbefalinger om vedlikehold fra OBOS Prosjekt (2020) oppgir følgende om de ulike punktene i undersøkelsen:

20 % hadde tilstandsgrad 1 (normal bruksslitasje), 78 % hadde tilstandsgrad 2 (behov for vedlikehold) og 2 % hadde tilstandsgrad 3 (må utbedres umiddelbart).



OBOS Prosjekt anslo i 2020 vedlikeholdskostnader for perioden 2021-2025 slik:

2021: kr 1,16 MNOK

2022: kr 2,76 MNOK

2023: kr 0,66 MNOK

2024: kr 0,54 MNOK

2025: kr 3,6 MNOK

Tot. 2021-2025: 8,8 MNOK

Vi har nylig lånefinansiert installering av et brannvarslingssystem til ca. 2 MNOK. I tillegg kommer eventuelle kostnader med å utbedre en del punkter som kun inneholder kostnader for ytterligere undersøkelser. Et slikt tiltak er kontroll av dagens takkonstruksjoner som OBOS antyder mangler ventilering og er grunnen til istapper og råte i takkonstruksjonen. Her hadde vi befaringer i oktober 2022 og fikk et pristilbud på utbedring av takkonstruksjonen på +12 MNOK. Utskifting av vinduer kan fort komme på enda høyere beløp. Etterslep på vedlikehold og antatt fremtidig vedlikehold utgjør således en stor økonomisk utfordring for sameiet.

Alle tiltakene som OBOS anbefaler virker kanskje ikke strengt nødvendige, men til tross for prioriteringer vil det nødvendigvis påløpe betydelige utgifter fremover. Av andre store antatte utgifter kan nevnes utskifting av vinduer og leilighetsdører, ytterkledning og utbedring av garasjevegger/betong. Sistnevnte har styret bedt om pristilbud på (drenering, utbedring av betong i en til to garasjer).

Noen vinduer og dører er veldig slitte mens andre fungerer greit. Både beliggenhet (vendt mot vindretningen/solsiden) og tilfeldigheter ved oppføring av byggene (noen seksjoner har dårligere vindtetting rundt vinduene enn andre) bidrar til ulik slitasje og behov for utskifting av vinduer. Nyere vinduer har nok bedre isoleringsevne (U-verdi), men vel så viktig er vindtettingen rundt vinduene. For å gjøre de kommende vedlikeholdsutgifter for sameiet overkommelige og som motivasjon til at den enkelte seksjonseier utfører godt vedlikehold vil styret fremme forslag om vedtektsendringer for vedlikehold av vinduer og leilighetsdører. Det er relevant å merke seg at Obos i sin vedlikeholdsrapport mener at vinduene ikke må skiftes verken i inneværende eller neste 5-års vedlikeholdsperiode.



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 som budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn forutsatt, men det er også lavere kostnader enn budsjettert på en del andre poster.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og det skyldes at opptak av lån ikke var medregnet i budsjettet.

Resultat

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

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 4 152 935.



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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 789 000 til større vedlikehold som bl.a. omfatter utbedring av grunnmur/garasje(r), utbedring av ytterpanel, reparasjon av råte mm.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Energikostnader

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

Lån

Toppenhaug Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Toppenhaug Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppenhaug Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 12. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 163 088	7 136 687	7 163 000	7 163 000
Andre inntekter	3	80 890	74 559	60 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 243 978	7 211 246	7 223 000	7 163 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 081	-26 085	-31 000	-45 000
Styrehonorar	5	-325 000	-185 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-9 850	-10 000	-11 000
Andre honorarer		-16 000	0	-16 000	0
Forretningsførerhonorar		-179 090	-174 043	-178 000	-191 000
Konsulenthonorar	7	-85 188	-368 618	-200 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 631 407	-1 106 954	-4 750 000	-2 789 000
Forsikringer		-586 678	-559 237	-674 000	-644 000
Kommunale avgifter	9	-1 194 704	-1 114 344	-1 148 000	-1 278 000
Energi/fyring		-1 007 940	-936 911	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-809 873	-809 875	-834 000	-826 000
Andre driftskostnader	10	-642 201	-544 583	-593 500	-607 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 536 788	-5 835 500	-9 734 500	-7 711 000
DRIFTSRESULTAT		-1 292 809	1 375 746	-2 511 500	-548 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	75 068	4 268	2 000	60 000
Finanskostnader	12	-54 038	-7 989	0	-90 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 030	-3 722	2 000	-30 000
ÅRSRESULTAT		-1 271 779	1 372 024	-2 509 500	-578 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 372 024		
Fra opptjent egenkapital		-1 271 779	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		39 458	182 475
Kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		14 374	15 220
Andre kortsiktige fordringer	14	1 500	0
Driftskonto OBOS-banken		1 735 368	1 738 438
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 500	0
Sparekonto OBOS-banken		2 616 528	1 501 960
Sparekonto OBOS-banken II		564	400 223
SUM OMLØPSMIDLER		4 435 292	3 838 315
SUM EIENDELER		4 435 592	3 838 615

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

Opptjent egenkapital	2 151 142	3 422 921
SUM EGENKAPITAL	2 151 142	3 422 921

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 001 792	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 001 792	0

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		7 203	23 798
Leverandørgjeld		252 335	391 897
Skyldige offentlige avgifter	16	22 435	0
Påløpte renter		685	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		282 657	415 694

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 435 592	3 838 615
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 27.03.2023

Styret i Toppenhaug Boligsameie

Torbjørn Pettersen

Marte Boye Haakonsen

Philip Schanke Monsen

Kjetil Steen-hansen

Henriette Henriksen
Waage

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 452 328
Lån/Renter	710 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 163 088

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	118
El-bil lading	80 772
SUM ANDRE INNETEKTER	80 890

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-48 081
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 081

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022	-220 000
Honorar til ekstern styreleder	-105 000
SUM STYREHONORAR	-325 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-36 456
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 663
Andre konsulentonorarer	-34 069
SUM KONSULENTHONORAR	-85 188

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 464
Drift/vedlikehold VVS	-1 240 579
Drift/vedlikehold elektro	-22 304
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-258 890
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 951 213
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 036
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-37 694
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-2 228
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 631 407

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-759 075
Renovasjonsavgift	-435 630
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 194 704

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

Container	-9 165
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 139
Driftsmateriell	-1 107
Lyspærer og sikringer	-540
Vaktmestertjenester	-184 937
Renhold ved firmaer	-285 685
Snørydding	-105 281
Andre fremmede tjenester	-3 834
Trykksaker	-1 099
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 248
Andre kontorkostnader	-1 109
Telefon, annet	-6 672
Porto	-2 700
Kontingenter	-11 055
Bank- og kortgebyr	-4 629
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-642 201

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 261
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 909
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 984
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 914
SUM FINANSINNEKTER	75 068

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-54 038
SUM FINANSKOSTNADER	-54 038

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier en andel i Asker og Bærum Boligbyggelag.

Bokført til innkjøpspris.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon viderefakturering	1 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 500



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2022

-2 500 000

Nedbetalt i år

498 208

-2 001 792

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 001 792



NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-22 435

SAK 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Godtgjørelse for styret og valgkomiteen foreslås satt til kr 316 000,- iht. tidligere vedtatt budsjett.

Beløpet fordeles med kr 128 333,- til styreleder. Beløpet er allerede utbetalt iht. arbeidsavtale. Opprinnelig kr 140 000,- men avkortet med 1 måned som følge av oppsigelsen. Kr 16 000,- fordeles på valgkomiteen. Resterende fordeles på øvrige styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Styrets og valgkomiteens godtgjørelse settes til 316.000,-.



4 INNKOMNE FORSLAG

Sak A. Ta vinduer og dører ut av sameiets ansvar – vedtektsendring, §§ 5 og 6.

Forslagsstiller: styret.

Styret foreslår å endre vedtektenes § 5, hele avsnitt 3 slik at seksjonseier blir ansvarlig for alt vedlikehold av vinduer og leilighetsdører. Ny endret tekst for avsnitt 3:
"Seksjonseier svarer helt og fullt for vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i sin leilighet. Sameiet kan stille tekniske krav og andre krav om utforming mm".

Vedtektenes § 6 "sameiets plikter" punkt b endres tilsvarende for å understreke at kun felles vinduer og dører inngår i sameiets ansvar: "...utskifting av vinduer og dører" endres til "utskifting av vinduer og dører i fellesarealer".

Bakgrunn:

Sameiet har et stort etterslep på vedlikehold. OBOS Prosjekt foretok en gjennomgang av bygningsmassen i 2020. Styret fikk en rapport som beskriver antatte vedlikeholdsbehov med tilhørende kostnader frem til 2025. Alle kostnader er likevel ikke mulig å få med, da det må gjøres nærmere undersøkelser av en rekke forhold. Takkonstruksjoner er et eksempel på dette: konstruksjonen på loftet (manglende ventilering/luftgjennomstrømning) bidrar tidvis til isdannelse og kondensskader og råte i undertak. Vi fikk en takstmann og tømmer til å foreta en befaring/vurdering av takkonstruksjonene i oktober 2022 og fikk et pristilbud/kostnadsoverslag på over 12 MNOK for å utbedre alle takkonstruksjoner. Dette kommer i tillegg til OBOS Prosjekt sine estimater. OBOS Prosjekt anslo vedlikeholdskostnader slik for perioden 2021-2025:

2021: kr 1,16 MNOK

2022: kr 2,76 MNOK

2023: kr 0,66 MNOK

2024: kr 0,54 MNOK

2025: kr 3,6 MNOK

Tot 2021-2025: 8,8 MNOK

Høsten 2022 startet sameiet installering av brannvarslingssystem til ca. 2 MNOK. Til tross for prioriteringer vil det nødvendigvis påløpe en del utgifter fremover. Utskifting av vinduer kan de nærmeste årene godt komme på 16,5 MNOK alene (138 leiligheter*4 vinduer a kr 30 000).

En endring i vedtektene vil også tjene bedre som motivasjon for å ta vare på vinduer og dører. Godt vedlikehold og riktig bruk vil lønne seg over tid og bidrar til å holde fellesutgiftene lave. Alternativet er å øke fellesutgiftene for å finansiere kommende betydelige vedlikeholdsutgifter.

Denne løsningen er vi kjent med at andre sameier også har valgt for å lette det økonomiske presset. Styret vil ved en vedtektsendring stille seg disponibel som prosjektansvarlig for de som ønsker å skifte vinduer. Det vil da være frivillig å delta, og de som ønsker å skifte sine vinduer vil få fremforhandlet en rabattert pris av styret. En slik løsning er også totalt sett vesentlig rimeligere da seksjonseierne som lånefinansierer et slikt tiltak vil få betydelig bedre vilkår i banken enn det samiet kan få.

Sak B. Endring i vedtektenes § 4 om seksjonseierens plikter.

Forslagsstiller: styret.

Forslag:

Tilføyelse, nytt avsnitt etter dagens siste avsnitt i § 4: "Eieren plikter å svare på henvendelser fra styret, i den form som etterspørres av styret innen rimelig tid og innen de tidsfrister som settes av styret. Dette inkluderer henvendelser fra styret om blant annet beboere, utleieforhold, forsikringssaker, status på vedlikehold, brannsikkerhet og andre saker som er relevant for styrets arbeid, HMS, risikovurderinger, vedlikehold med mer. Eieren må svare for de ekstra utgifter som påløper ved ikke å etterkomme slike henvendelser. Forholdet vil også kunne være relevant opp mot andre deler av vedtektene."

Bakgrunn:

Utfordringer knyttet til å få inn egenerklæringer. En sterkere beskrivelse av plikten til å svare på henvendelser fra styret generelt, og større sanksjonsmuligheter gjennom inntak i vedtektene.

Sak C. Endring i vedtektenes § 5 – tilføyelse av tekst

Forslagsstiller: styret.

Forslag:

Endring av vedtektene - tilføyelse på slutten av første avsnitt i § 5 vedlikehold, etter «...utskifting av sluk». Ny tilføyd tekst: «Seksjonseier må ikke tilknytte avtrekksvifte på bad til luftekanal eller kjøkkenventilator til luftekanal på kjøkken. Kjøkkenventilator må bruke kullfilter/resirkulering. Alle lufteluker/luftekanaler skal vedlikeholdes og holdes funksjonsdyktige. Det er ikke tillatt med skap eller annen form for hindring foran ventilene. Seksjonseier skal innrette seg etter sameiets retningslinjer for bruk og vedlikehold av seksjonen".

Bakgrunn:

Dette forslaget vil skape større motivasjon for å gjøre seg kjent med sameiets retningslinjer og bidra til riktig bruk av boligen og gi styret/sameiet større

sanksjonsmuligheter for å rette opp forhold. Styret har sett flere eksempler på at beboere har tettet igjen luftkanaler. Dette påvirker nærliggende leiligheter.

Sak D. Nye avfallscontainere.

Forslagsstiller: styret.

Forslag til vedtak: Styret gis i oppgave å innhente tilbud på nye avfallscontainere og fullmakt til å lånefinansiere en slik utbedring begrenset oppad til kr 2 000 000,-.

Bakgrunn:

Utfordringer knyttet til renovasjonsanleggene er store og mange. Det ble dessverre inngått en avtale med en useriøs leverandør i sin tid som har levert en løsning som ikke er beregnet for de klimaforholdene vi opplever hos oss. Styret mottar jevnlig klager fra beboere på containerne. I tillegg er vi nå anbefalt av ABVK å vurdere en utskifting da kostnadene for fremtidige utbedringer blir så store at det ikke vil være formålstjenlig. Det følger med en stor økonomisk kostnad som på mange måter passer svært dårlig med tanke på andre viktige vedlikeholdsoppgaver. Allikevel er et fungerende avfallsanlegget en nødvendighet.

Sak E. Varmepumper - forslag om tillatelse til bruk av varmepumper som alternativ oppvarming for endeleiligheter i Toppenhaug Boligsameie, i tråd med styrets retningslinjer for installasjon og bruk av varmepumper

Forslagsstiller:

Tina E. L. Wilcox og Sondre Bergrem.

Varmelekkasje fra originale vinduer og dører skaper økt strømforbruk for boenhetene i sameiet. For leiligheter plassert i øverste etasje, utgjør varmetap til kaldloft enda en faktor for økt forbruk. Med manglende muligheter for annen oppvarming av boenhetene, herunder fjernvarme og vedfyring, ansees varmepumper som det eneste alternativet til oppvarming utover bruk av panelovner.

Varmepumper kan ved feilplassering av utedel være synlige utenfra, samtidig som de kan medføre støy for andre beboere. For å unngå synlighet og støy, vil det utarbeides retningslinjer for installasjon og bruk av varmepumper. Retningslinjene skal utarbeides av styret i sameiet innen 1. august 2023. Retningslinjene skal blant annet omfatte informasjon om følgende punkter:

1. Dimensjonering i henhold til boenhetenes størrelse per kvadratmeter
2. Kvalitet og merker
3. Plassering på balkong
4. Montering av sertifisert montør
5. Tiltak for støydemping
6. Brukstider
7. Vedlikehold
8. Fjerning av varmepumpe

Det bes om tillatelse fra årsmøte til bruk av varmepumper som alternativ oppvarming for endeleiligheter i Toppenhaug Boligsameie, i tråd med styrets retningslinjer for installasjon og bruk av varmepumper.

Styrets innstilling:

Denne saken var til avstemming også ved årsmøtet i fjor. Saken ble nedstemt.

Argumentene fra styret i fjor var: «Styret har forståelse for ønske om varmepumpe som et alternativ til høye strømpriser. Vi mener imidlertid at bebyggelsen i vårt sameie ikke egner seg for varmepumper og at ulempen for den enkelte seksjonseier som blir nabo til en veranda med varmepumpe kan bli for høy. Alle midt leiligheter har soverom ut mot veranda siden og vil således risikere å få en varmepumpe montert i nærhet til soveromsvinduet. Støynivået det vises til i forslaget er innendørs. Utendørs støynivå vil være betydelig høyere, estimert til 45-59 db på nevnte varmepumpe. Når det gjelder montering av varmepumpe skal ikke dette gjøres på panel da det skaper vibrasjon. I og med at varmepumpen skal monteres minst en halv meter over bakken vil ikke gulvmontasje være et alternativ. I tillegg vil varmepumpen være synlig utenfra og det blir lite estetisk pent. Det eneste alternativet for montasje som styret ser det er på murvegg mellom verandaer, i noen tilfeller mot naboens soverom. Det er kun ytterleilighetene som vil kunne montere lengst vekk fra naboens veranda, og her vil man komme i konflikt med det åpne vinduet i murveggen. Styret støtter derfor ikke forslag om installering av varmepumpe.».

Styret mener at de argumentene som ble fremført av styret i fjor fortsatt er gyldige. Styret vil ikke anbefale å gi tillatelse til bruk av varmepumper.



SAK 5. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som ekstern styreleder for 2 år foreslås:

Carl Philip Schanke Monsen, Hosle

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Henriette Henriksen Waage, Hosle
Sondre Bergrem, NT 17
Jakub Marcin Walenkiewicz, NT 19

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marte Boye Haakonsen, NT 57

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ann-Helen Selle Opdal, NT 57

Sverre Thomassen, NT 19



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nye varmtvannberedere og brannvarslingsanlegg.
2020	Vedlikeholdsrapport Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsrapport via OBOS Prosjekt AS.



2908 Toppenhaug 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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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