



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 30.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 211 246	7 052 578
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 211 246</b>	<b>7 052 578</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		211 085	198 180
Annen driftskostnad		5 624 415	6 596 399
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 835 500</b>	<b>6 794 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 375 746</b>	<b>257 999</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 268	9 421
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 268</b>	<b>9 421</b>
Annen finanskostnad		7 989	22 986
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 989</b>	<b>22 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 722</b>	<b>-13 566</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 372 024</b>	<b>244 434</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 372 024</b>	<b>244 434</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 372 024</b>	<b>244 434</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 372 024</b>	<b>244 434</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 372 024	244 434
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 372 024</b>	<b>244 434</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		197 695	480 930
Sum fordringer		197 695	480 930
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 640 621	2 464 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 640 621	2 464 229
Sum omløpsmidler		3 838 315	2 945 158
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 838 615</b>	<b>2 945 458</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		3 422 921	2 050 897
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 422 921</b>	<b>2 050 897</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 422 921</b>	<b>2 050 897</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			588 058
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>588 058</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>588 058</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			123
Leverandørgjeld		391 897	212 918
Annen kortsiktig gjeld		23 798	93 462
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>415 694</b>	<b>306 503</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>415 694</b>	<b>894 561</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 838 615</b>	<b>2 945 458</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423113

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 30.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 990 441 235  
TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 211 246	7 052 578
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 211 246</b>	<b>7 052 578</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		211 085	198 180
Annen driftskostnad		5 624 415	6 596 399
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 835 500</b>	<b>6 794 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 375 746</b>	<b>257 999</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 268	9 421
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 268</b>	<b>9 421</b>
Annen finanskostnad		7 989	22 986
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 989</b>	<b>22 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 722</b>	<b>-13 566</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 372 024</b>	<b>244 434</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 372 024</b>	<b>244 434</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 372 024</b>	<b>244 434</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 372 024</b>	<b>244 434</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 372 024	244 434
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 372 024</b>	<b>244 434</b>



Organisasjonsnr: 990 441 235  
TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		197 695	480 930
Sum fordringer		197 695	480 930
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 640 621	2 464 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 640 621	2 464 229
Sum omløpsmidler		3 838 315	2 945 158
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 838 615</b>	<b>2 945 458</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		3 422 921	2 050 897



Sum opptjent egenkapital	3 422 921	2 050 897
Sum egenkapital	3 422 921	2 050 897
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		588 058
Sum annen langsiktig gjeld	0	588 058
Sum langsiktig gjeld	0	588 058
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		123
Leverandørgjeld	391 897	212 918
Annen kortsiktig gjeld	23 798	93 462
Sum kortsiktig gjeld	415 694	306 503
Sum gjeld	415 694	894 561
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 838 615</b>	<b>2 945 458</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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

2908 Toppenhaug Boligsameie



Confidential



## **Til seksjonseierne i Toppenhaug Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, 30. mai 2022 kl 18:00 i auditoriet på Mølladammen skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 30. mai 2022 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag vedr markiser.
- B) Forslag om endring av Husordensreglene, slik at ordning med oppgangstillitsvalgte faller bort.
- C) Forslag om endring av vedtektenes §12 om å tilføye ett nytt punkt om «Eventuell godtgjørelse til valgkomité.»
- D) Forslag om endring av vedtektenes §14 om å endre to varamedlemmer til «inntil to varamedlemmer».
- E) Forslag fra Ulrikka Kårikstad Bugge vedr varmpumpe.
- F) Forslag fra Ulrikka Kårikstad Bugge vedr lufting av hund på sameiets område.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Bærums Verk, 02.05.2022  
Styret i Toppenhaug Boligsameie

Hedda Henriette Grundt /s/    Elisabeth Bjørstad /s/    Philip Schanke Monsen /s/  
Bendik Venstad /s/    Henriette Henriksen Waage /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Hedda Henriette Grundt	Nedre Toppenhaug 11
Styremedlem	Elisabeth Bjørstad	Nedre Toppenhaug 19
Styremedlem	Philip Schanke Monsen	Nedre Toppenhaug 19
Styremedlem	Bendik Venstad	Nedre Toppenhaug 57
Styremedlem	Henriette Henriksen Waage	Nedre Toppenhaug 19
Varamedlem	Ann-Helen Selle Opdal	Nedre Toppenhaug 57
Varamedlem	Kjetil Steen-Hansen	Nedre Toppenhaug 7

#### Valgkomiteen

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

### 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  
Nedre Toppenhaug 9  
Nedre Toppenhaug 11  
Nedre Toppenhaug 13  
Nedre Toppenhaug 17  
Nedre Toppenhaug 19  
Nedre Toppenhaug 55  
Nedre Toppenhaug 57  
Nedre Toppenhaug 59  
Nedre Toppenhaug 61  
Nedre Toppenhaug 75  
Nedre Toppenhaug 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.

Toppenhaug Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 211 246.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra EL-bil lading som avregnes mot forbruk.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 835 500. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte strømutfgifter og konsulentonorar til OBOS prosjekt for utredning av betongkvalitet i garasjer og verandaer samt utredning av takkonstruksjon ifm varmelekkasje fra tak.

Drift og vedlikehold utvendige arealer omfatter plenklipp, generelt vedlikehold av området og opprydning etter drenering. I tillegg kommer trehugst og beplantning av hekk, gatelys, spyling og oljing av lekeplasser, asfaltering, feiing og utbedring av mur for å nevne noe. Måking og strøing for 2020 er også ført under denne posten da det ble avdekket at vi ikke hadde betalt for dette.

Drift og vedlikehold av bygninger omfatter blant annet reparasjon av tak, nøkler og låser, bytte av vinduer og rekkverk på verandaer.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 372 024 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 422 921.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Kapitalen er imidlertid redusert med ca kr 1 000 000 som i april/mai 22 er utbetalt ifm bytte av varmtvannstanker, stoppekraner og røropplegg i fellesboder.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Driftskostnader

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 000 000 til større vedlikehold som omfatter bytte av varmtvannsberedere, alarmanlegg og drenering ved 75/77. Bytte av beredere er allerede gjennomført og kostet rundt 1 000 000. Alarmanlegg er estimert til å koste 2 000 000. Her jobbes det med å finne en løsning for hvordan kabling tilknyttet avstillingsknapp i den enkelte leiligheten kan gjøres best mulig. Drenering langs NT 75/77 er nødvendig for å avdekke årsak til sprekker i betongen i garasjeanlegget – estimert til 1 000 000. Det har vært gjennomført befaring på området og styret har mottatt to tilbud, den tredje tilbyr trakk seg. Tilbudene sprikte mye i pris i tillegg til stort sprik ift skissert kostnad fra OBOS. Styret har derfor vedtatt at prosjektet utsettes til høsten der vi kjører en ny anbudsrunde for å sikre at vi får en riktig pris. Budsjettert beløp er snittprisen. Dette gir et driftsresultat på -2 506 500 som vil bli lånefinansiert.

Styrehonorar er satt til kr 316.000,- der fordelingen er kr 140 000 til en evt ekstern styreleder (kontraktsfestet), kr 160 000 fordelt på fire styremedlemmer og kr 16 000 fordelt på to i valgkomiteen.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 27 441. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 14 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Toppenhaug Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Toppenhaug Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 omfatter 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*



Uavhengig revisors beretning – Toppenhaug Boligsameie

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 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>.

Oslo, 03. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 136 687	7 039 080	7 004 000	7 163 000
Andre inntekter	3	74 559	13 498	0	60 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 211 246</b>	<b>7 052 578</b>	<b>7 004 000</b>	<b>7 223 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 085	-18 180	-18 000	-42 000
Styrehonorar	5	-185 000	-180 000	-220 000	-316 000
Revisjonshonorar	6	-9 850	-9 250	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-174 043	-200 226	-171 638	-178 000
Konsulenthonorar	7	-368 618	-80 763	-30 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-1 106 954	-2 827 177	-1 397 000	-4 750 000
Forsikringer		-559 237	-498 163	-514 600	-674 000
Kommunale avgifter	9	-1 114 344	-1 030 940	-1 043 700	-1 148 000
Energi/fyring		-936 911	-499 158	-699 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-809 875	-804 668	-831 000	-834 000
Andre driftskostnader	10	-544 583	-646 053	-585 500	-593 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 835 500</b>	<b>-6 794 579</b>	<b>-5 510 438</b>	<b>-9 729 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 375 746</b>	<b>257 999</b>	<b>1 493 562</b>	<b>-2 506 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 268	9 421	0	2 000
Finanskostnader	12	-7 989	-22 986	-8 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 722</b>	<b>-13 566</b>	<b>-8 000</b>	<b>2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 372 024</b>	<b>244 434</b>	<b>1 485 562</b>	<b>-2 504 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 372 024	244 434		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<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		182 475	171 378
Forskuddsbetalte kostnader		15 220	202 469
Andre kortsiktige fordringer		0	107 083
Driftskonto OBOS-banken		1 738 438	2 464 229
Sparekonto OBOS-banken		1 501 960	0
Sparekonto OBOS-banken II		400 223	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 838 315</b>	<b>2 945 158</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 838 615</b>	<b>2 945 458</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 422 921	2 050 897
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 422 921</b>	<b>2 050 897</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	588 058
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>588 058</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 798	30 098
Leverandørgjeld		391 897	212 918
Påløpte renter		0	123
Annen kortsiktig gjeld		0	63 364
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>415 694</b>	<b>306 503</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 838 615</b>	<b>2 945 458</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærums verk, 02.05.2022  
Styret i Toppenhaug Boligsameie

Hedda Henriette Grundt/s/ Elisabeth Bjørstad/s/ Philip Schanke Monsen/s/

Bendik Venstad/s/ Henriette Henriksen Waage/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 425 927
Lån/Renter	710 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 136 687</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korreksjon gamle poster	2 149
Stripe charge EL-bil lading	72 160
Salg av nøkler	250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>74 559</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-26 085
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 085</b>

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 2020/2021, og er på kr 185 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 850.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-359 136
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 482
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-368 618</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-213 394
Drift/vedlikehold VVS	-75 003
Drift/vedlikehold elektro	-142 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-582 889
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 967
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 759
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 392
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 106 954</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-690 166
Renovasjonsavgift	-424 178
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 114 344</b>

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

Container	-14 512
Skadedyrarbeid	-5 073
Verktøy og redskaper	-569
Driftsmateriell	-3 593
Lyspærer	-3 313
Vaktmestertjenester	-167 530
Renhold ved firmaer	-277 701
Snørydding	-44 317
Andre fremmede tjenester	-8 352
Trykksaker	-1 514
Andre kontorkostnader	-3 466
Telefon, annet	-7 965
Porto	-2 116
Bankgebyr	-4 564
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-544 583</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 183
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 085
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 268</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 756
Renter på leverandørgjeld	-233
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-7 989</b>

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

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

**NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,85 %. Løpetiden er 1 år.

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

**0****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****0**



## Annen informasjon om sameiet

- Bygninger.**  
Sameiet består av 138 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 118, bnr. 24 i Bærum kommune.
- Årsoppgave.**  
Årsoppgaven ligger tilgjengelig under Min bolig på Vibbo. Her er det en oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld.
- Styremøter.**  
Det er siden ordinært årsmøte i mai/juni 2021 avholdt 13 styremøter hvor en rekke saker har vært behandlet, se redegjørelse om Styrets arbeid i pkt 6.
- Likestilling.**  
Styret består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Varamedlemmer er 1 mann og 1 kvinne. 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
- Overdragelser.**  
Det er i perioden gjennomført 5 overdragelser av leiligheter i perioden mellom årsmøtene i 2021/2022.
- Styrets arbeid.**  
Dette er en orientering om sakene Styret har gjennomført i året som er gått samt saker vi jobber med i dag.

### Administrativt

- Videreutviklet innhold på Vibbo
- Fulgt opp gjøremål i HMS-verktøyet på styrevernet.no.
- Gjennomført oppgaver i sameiets årshjul som viser løpende oppgaver og serviceavtaler for enklere oppfølging for senere styret.
- Etablert og videreutviklet en oversikt som viser oppgavefordeling i Styret.
- Kodet diverse portåpnere.
- Byttet navn på en rekke ringeklokker.
- Sendt ut informasjon til alle seksjonseiere om «Riktig bruk av boligen».
- Sendt ut varsel om egenkontroll av elektrisk anlegg.
- Det er hentet inn og distribuert tilbud på markiser og dukskift.
- Det er hentet inn og distribuert tilbud på nye stikkontakter, sikringsskap og komfyrvakt.
- Informasjon og meldinger er lagt ut på sameiets nyhetssider.
- Daglig besvares e-post og meldinger på VIBBO.
- Gjennomgang av budsjett for 2022.
- Forberedelser til årsmøtet.

### Investeringer

- Byttet varmtvannsberedere på begge tun inkl nye stoppekraner og røropplegg i fellesboder. Etter store utfordringer med vann samt utallige vannlekkasjer har Styret valgt å prioritere bytte av varmtvannsberedere fremfor andre vedlikeholdsprosjekt.

Confidential

- Vi installerer nytt brannvarslingsanlegg. Etter flere branner i andre sameier/borettslag den siste tiden har Styret valgt å prioritere nytt brannvarslingsanlegg inneværende år. Anlegget blir lånefinansiert, ref vedtak fra Årsmøtet 2021, men det får ikke konsekvenser for fellesutgiftene. Det er riktignok avdekket feil i betong/grunnmur i garasjeanleggene, men ikke estimert til et slikt omfang at det er uforsvarlig å prioritere dette, ref forbehold fra Årsmøtet 2021.

#### Vedlikehold

- Reparert røykluker.
- Det er gjennomført elektrisk kontroll av alle fellesområder. Feil og mangler er fulgt opp og utbedret.
- Reparert asfalt under garasjeport i 75/77 og 17/19.
- Satt opp beslag langs alle garasjer for å forhindre dyr å komme inn.
- Montert rekkverk på de siste verandaene der dette manglet.
- Reparert tregulv ved lekeplass nedre tun – to ganger etter påkjørsel.
- Reparert eller byttet lamper, vinduer, verandadør og råteskader der det har vært påkrevd.
- Reparert garasjeporter og kodeboks.
- Utbedret vannlekkasjer i leiligheter, soilrør, i fellesbod, beredderrom og fra stoppekraner.
- Undersøkt utfordringer med vanntrykk øvre tun.
- Spyling av gamle varmtvannstanker på begge tun. Satt inn filter i vannrør i beredderrom.
- Reparert og byttet låser hos beboere, inngangsdører og søppelanlegg.
- Renset gjengrodde avløp ute.
- Grøntområder: Det har blitt gjennomført befarings og diverse vedlikehold av sameiets grøntområder.
- Vask av garasjeanlegg, søppelcontainere og boning av oppganger.
- Søppelanlegg: Diverse feil med lukene til søppelanlegget. Det er dialog med leverandør for å finne en varig løsning på dette.
- Håndtert forsikringssak ifm skadedyr.
- Befaring av lekeplasser for årlig godkjenning. Fyllt på med bark på alle lekeplasser, skiftet sand i sandkasser og oljet treverk.
- Drenering – forhindre at store mengder vann fosser ut langs grunnmur. Alle nedløp er lagt i rør og flyttet lenger ut på plenen. Her er jord erstattet med pukk for å få unna vannmasser.
- Organisert dugnad.

#### Oppgaver vi jobber med

- Betong: I Vedlikeholdsrapporten 2020-2025 ble det påpekt skader på betong med en anbefaling om å sjekke dette. Det ble derfor tatt prøver på flere verandaer og garasjer. Rapporten viser ingen umiddelbar krise selv om det er en anbefaling å utbedre flere steder – men ett unntak som må sees på i år. I garasjen under 75/77 er det påvist krakelering og riss og betongen buler noe ved to plasser. Styret har via OBOS Prosjekt hentet inn tilbud på å grave opp for å avdekke årsak til skaden samt utbedre denne. Basert på funnene her vil det bli tatt avgjørelser ift hva som skal gjøres i øvrige garasjeanlegg. Som nevnt kommentaren til budsjettet for 2022 vil vi ha en ny anbudsprosess til høsten.
- I vedlikeholdsrapporten var det også en anbefaling om å sjekke ut takkonstruksjonene. Det har periodevis vært meldt om store istapper fra taket på

flere blokker. Rapporten finner ingen store feil, men det påpekes en del tiltak som kan gjennomføres ift bedre utlufting. Vi avventer betongprosjektet ift kostnader for å sikre at vi har nok midler til disposisjon.

- Planen har også vært å kjøre en pilot på småtak da det kan se ut som disse har en feilkonstruksjon. Styret har imidlertid valgt å sette disse på vent til fordel for nye varmtvannsberedere da vi anså det som viktigere å prioritere.
- Løpende gjennomgang av vedlikeholdsrapporten og vurdere videre prosjekt.
- Sjekke panel for råteskader.
- Lekkasje fra verandaer ned i garasjene under 17/19 og 55/57.
- Garasjer: reparert takplater som faller ned grunnet dårlig feste.

#### **Vedlikeholdsrapport – 2020-2025**

Vedlikeholdsrapporten fra OBOS Prosjekt viser en rekke områder som er anbefalt prioritert i inneværende 5-års periode.

De neste kostbare investeringene som er anbefalt i perioden er:

- Bytte av inngangsdører til leiligheter
- Utbedre inngangstak
- Sjekke takkonstruksjon småtak

Når det gjelder vinduer og verandadører er ikke dette nevnt som tiltak i inneværende vedlikeholdsperiode.

Styret vil vurdere hva som er mest hensiktsmessig å prioritere sett utifra behov og budsjett.

#### **7. Vibbo/diverse**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). 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.

Styret minner om at informasjon fra Styret samt årsmøtepapirer og referat i hovedsak vil være elektronisk. Det er derfor viktig at den enkelte seksjonseier sørger for at kontaktinformasjonen på VIBBO til enhver tid er riktig (jfr. vedtektene paragraf 4 og 12).

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

#### **8. Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90111858. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger 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.

## 9. Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver leilighet, samt manuelt slokkeutstyr 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.

## 10. 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.

## 11. 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.

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220.000,- iht. budsjett.  
Beløpet fordeles med 26% til styreleder og 18,5% pr styremedlem.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220.000,-

**4. INNKOMNE FORSLAG****A) Forslag fra styret om utskiftning av markiseduk slik at det blir likt for hele sameiet.**

Toppenhaug boligsameie har for en del år tilbake fastsatt en type duk og fargekode som kan benyttes i sameiet. (*ensfarget duk: 338-028*)

Utskiftningen av duker har vært basert på frivillighet og vi ser nå at det på denne måten vil ta svært lang tid å oppnå en helhet der alle enheter har samme farge.

Ved en visuell gjennomgang har styret avdekket at det i dag benyttes totalt 12 forskjellige markiseduker, det er både forskjellige farger og mønster. Dette ser ikke pent ut og gir et dårlig helhetsinntrykk av fasaden vår.

Styret foreslår at årsmøte innstiller på en romslig tidsfrist for sameiet slik at vi får like markiser. Dette innebærer at alle som ikke har skiftet duk til den nye typen må skifte innen et visst tidspunkt eller fjerne markisen.

**Forslag til vedtak**

Årsmøte fatter vedtak om at alle seksjoner med markiseduker i Toppenhaug Boligsameie skal være av typen ensfarget duk: 338-028 innen 31.12.2024

**B) Forslag fra Styret om endring av Husordensreglene, slik at ordning med oppgangstillitsvalgte faller bort.**

Toppenhaug boligsameie har i mange år hatt en ordning med en oppgangstillitsvalgt i hver oppgang. Oppgavene har bestått i å være et bindeledd mellom oppgangen og styret og videreformidle informasjon begge veier. I tillegg skal snømåking utenfor oppgangen og ned til garasjer organiseres.

Ved innføring av Vibbo har alle i sameiet nå tilgang på all informasjon som legges ut om nyheter/endringer samt generell informasjon om sameiet. Seksjonseiere kontakter styret direkte på en enkel måte via meldingstjenesten i Vibbo. Det er i tillegg lagt varmekabler ved alle garasjeinnganger, så mye av hensikten med å ha en oppgangstillitsvalgt har opphørt.

Styret opplever i tillegg at interessen for å inneha oppgaven som oppgangstillitsvalgt ikke lenger er tilstede. Det er ved flere anledninger sendt ut en oppfordring til seksjonseiere om å påta seg dette ansvaret.

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår å avvikle ordningen med Oppgangstillitsvalgt og stryke punkt 2 i Husordensreglene i sin helhet.

**C) Forslag fra Styret om endring av vedtektenes §12 om å tilføye ett nytt punkt om «Eventuell godtgjørelse til valgkomite.»**

Valgkomiteen i Toppenhaug boligsameie har en viktig og til tider krevende oppgave. De skal finne dyktige kandidater som har de riktige kvalifikasjonene for å kunne drifte sameiet og våre felles verdier på en best mulig måte. Historisk har ikke valgkomiteen vært et verv med godtgjørelse, noe Styret finner urimelig da vervet er tidkrevende og det gjøres en viktig jobb for fellesskapet.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår en godtgjørelse til intern fordeling i valgkomiteen på kr 16.000,- for 2021/2022 og at det budsjetteres for tilsvarende i 2022.

Videre foreslår Styret at det tilføyes et nytt punkt 9 i vedtektene §12 om saker som skal behandles på Årsmøtet: Eventuell godtgjørelse til valgkomite.

**Forslag til vedtak 1**

Valgkomiteen mottar godtgjørelse for sitt verv. For 2021 utgjør dette kr 16.000,-

**Forslag til vedtak 2**

Det tilføyes et nytt punkt 9 i vedtektene §12 om saker som skal behandles på Årsmøtet: Eventuell godtgjørelse til valgkomite.

**D) Forslag fra Styret om endring av vedtektenes §14 om å endre to varamedlemmer til «inntil to varamedlemmer».**

Valgkomiteen opplever store utfordringer med å finne kvalifiserte seksjonseiere som ønsker å stille som kandidater til styret, både som medlem og varamedlem. I Toppenhaug boligsameie er varamedlem et «sovende medlem» som ikke møter på styremøter eller mottar godtgjørelse. Tidligere erfaring fra styret har ikke varamedlem hatt anledning til å tre inn når et styremedlem trakk seg. Styret fungerte derfor videre med styreleder + 3 medlemmer. Det mest optimale er at sameiet har to navngitte varamedlemmer, men dersom det er vanskelig å finne oppleveres det ikke som avgjørende. For at vedtektene etterleves også om det ikke er to varamedlemmer på plass foreslår styret å legge til «inntil» i §14 slik at færre en to også er greit.

**Forslag til vedtak**

Første setning i vedtektenes §14 endres til «Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og 4 styremedlemmer med *inntil* 2 varamedlemmer».

**E) Forslag fra Ulrikka Kårikstad Bugge om mulighet for installering av varmepumpe.**

Det ble i vinter diskutert på Vibbo om vi bør stemme over å kunne ha varmepumpe i leilighetene. Det er fortsatt svært høye strømpriser, og det ser ut til at de skal forbli høye.

Det foreslås derfor at vi burde stemme over om hver leilighet kan installere varmepumpe dersom de ønsker det. Fordi det vil kunne senke strømutfgiftene, og det er også et miljøvennlig alternativ til oppvarming av bolig. Det foreslås at

utedelen monteres på den enkeltes balkong, slik at det ikke vil bli en synlig fasadeendring når en står utenfor bygningene. Det foreslås også at en legger inn som krav at de må installeres av faglærte, slik at vi unngår fuktskader og brannfare. For å forhindre støy til naboen mest mulig foreslås det også at utedelen blir montert på den delen av balkongen som er lengst bort fra balkongen til naboen. Det bør også velges varmpumpe som ikke er beregnet for større bolig enn den man har, pumper beregnet for større areal gir mer lyd. Eksempel:

Samsung Nordic Home 25 er beregnet for opptil 100m<sup>2</sup> og gir laveste lydnivå 19db og høyeste lydnivå 38db.

Ved å montere utedelen på gulvet på balkongen reduseres støy mest mulig. Innkjøp, installering og bruk av varmpumpe må den enkelte som ønsker dette finansiere selv.

### **Styrets innstilling**

Styret har forståelse for ønske om varmpumpe som et alternativ til høye strømpriser. Vi mener imidlertid at bebyggelsen i vårt sameie ikke egner seg for varmpumper og at ulempen for den enkelte seksjonseier som blir nabo til en veranda med varmpumpe kan bli for høy. Alle midtleiligheter har soverom ut mot verandasiden og vil således risikere å få en varmpumpe 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 varmpumpe. Når det gjelder montering av varmpumpe skal ikke dette gjøres på panel da det skaper vibrasjon. I og med at varmpumpen skal monteres minst en halv meter over bakken vil ikke gulvmontasje være et alternativ. I tillegg vil varmpumpen være synlig utenifra 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 innstallering av varmpumpe.

### **Forslag til vedtak fra forslagsstiller:**

Årsmøtet slutter seg til at den enkelte leilighetseier kan installere varmpumpe med utedel på gulv på balkong ved bruk av godkjent installatør for å redusere støy, unngå fuktskader og brannfare.

### **F) Forslag fra Ulrikka Kårikstad Bugge om at lufting av hunder blir tillatt på sameiets tomt.**

Det er svært mange som bor her som har hund, og de aller fleste luffer hundene sine på tomten. Det er også andre personer som bor i området som har hund som luffer hundene sine på tomten vår, og det virker litt rart at vi som bor her da ikke skal kunne gjøre dette. Det oppholder seg også flere katter på tomten, som det ikke stilles krav til at ikke kan luftes på tomten. Det bør også hensyntas at det er mennesker og dyr med ulik fysisk helse som bor her, og at alle ikke kan gå like lange turer. Det er også trygt og fint å gå tur på tomten vår, og det er synd hvis hundeeiere ikke skal få bruke tomten. Men det bør understrekes at alle må ha hundene sine i bånd på tomten, og at alle alltid må plukke opp etter hundene sine. Det foreslås derfor at vi setter opp skilt der en går inn på gangveiene. Skilt finansieres av styret.



**Forslag til vedtak fra forslagsstiller:**

Årsmøtet slutter seg til at det er anledning til å lufte hundene allerede fra en gård utgangsdøren. Dette forutsetter at alle har hundene i bånd og plukker opp, og at det settes opp skilt som viser dette (link til forslag om skilt: <https://www.josafety.no/shop/vennligst-hold-hunden-7106p.html>).



## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### Valgkomiteens begrunnelse:

#### A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Torbjørn Pettersen. Han vil delta på årsmøtet og gi en presentasjon av seg selv.

#### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marte Boye Haakonsen	Nedre Toppenhaug 57
Kjetil Steen-Hansen	Nedre Toppenhaug 7

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Philip Schanke Monsen	Nedre Toppenhaug 19
Henriette Henriksen Waage	Nedre Toppenhaug 19

#### C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

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

### Valgkomiteens begrunnelse:

## EKSTERN STYRELEDER TIL TOPPENHAUG BOLIGSAMEIE 2022

Valgkomiteen har siste året funnet det nødvendig å jobbe med ny struktur og form på styrearbeid i Toppenhaug Boligsameie. Vi presenterer dette for årsmøtet med klar forventning om at flertallet vil anerkjenne vår anbefaling og sørge for tildeling og fordeling av økonomiske rammer som kan realisere strukturen og tilsette vår nøyte utvalgte kandidat for neste periode.

Det har gjennom flere år vært en tydelig økende trend der det stadig har blitt mer krevende jobb å finne beboere som er villig til å bidra til forpliktende styrearbeid for en periode. Valgkomiteens oppgave er å sette sammen et styre som til enhver tid består av ulike fagkompetanse, yrkeserfaring, alder og organisasjonserfaring.

Sammen eier vi et unikt vakkert landområde og forvalter store felles økonomiske verdier. Ansvarlig drift, økonomisk styring, vedlikehold og utvikling av sameiet både på kort og lang sikt er styrets viktigste arbeid på vegne av fellesskapet.

Vi er derfor svært forundret over at interessen for styrearbeid gjennom flere år er, og har vært, urovekkende lav hos majoriteten slik vi opplever det. Et tydelig «nei takk» og «ikke interessert» på direkte forespørsel om å stille til valg er den vanlige responsen når vi legger ut på vår årlige runde i sameiet for å finne gode kandidater. Det optimale

er å kunne avholde reelle valg på ethvert årsmøte, d.v.s. at det til enhver tid er flere kandidater på valg til de posisjoner som skal fylles. Realiteten de siste årene er at vi med et nødskrik har klart å finne akkurat antallet som trengs, og at årsmøtet godkjenner våre anbefalte kandidater ved akklamasjon.

Med gjennomgående manglende interesse og villighet i sameiet til å finne mennesker som sier ja til å være med i styret for en periode, blir det derfor en overbelastning på andre som tar på seg dette i uforholdsmessig mange år. Dette kan være uhensiktsmessig fordi det skaper stor personlig slitasje på de som sier seg villig til å sitte i mange år. I tillegg kan uforholdsmessig mange år i styret bidra til at man kan stå i fare for å utvikle «eierforhold» til arbeidet som ikke nødvendigvis er sunt eller hensiktsmessig for sameiet som helhet. I beste fall kan mangeårig tilstedeværelse i styret skape kontinuitet og oversikt. I verste fall blir det svært utfordrende å ta over stafettspinnen for andre. Dette fordi kunnskapen er mer personavhengig framfor formalisert gjennom skriftlige dokumenter og avtaler.

Den faktoren som i størst grad bidrar til personlig slitasje for styremedlemmer er uten tvil det samme som vi også kan se i andre deler av samfunnet, og i sosiale medier i særdeleshet. Vi observerer at de aller fleste av oss har en sivilisert kommunikasjon på sameiets kommunikasjonskanal Vibbo. Vi observerer imidlertid også en god del ukritiske, karakteriserende, devaluerende og i svært liten grad konstruktive meldinger fra øvrige beboere i sameiet, som er overveldende og altfor åpenbar for alle som følger aktivt med!

Et styre må til enhver tid være åpen og tilgjengelig for konstruktive tilbakemeldinger på det fortløpende arbeidet, men det vi har sett i altfor stor og økende grad siste årene av denne type meldinger er på ingen måte konstruktivt eller tillitsbyggende innad i sameiet. Tvert imot fremstår det splittende og polariserende, og med preg av svært ukritisk, umodent og ureflektert språkform og tiltale. Det er fullt forståelig at de fleste av oss i utgangspunktet vil motsette seg for å komme i en posisjon hvor en urettmessig og regelmessig blir utsatt for denne særdeles ubehagelige opplevelsen.

Vi som sitter i valgkomiteen har hatt dette vervet over flere år, og vi har med bakgrunn i overnevnte analyse gjort en omfattende innsats for å introdusere ny ordning med ekstern styreleder.

Flere sameier rundt omkring sliter med samme problemstillinger som oss, og det er derfor en økende trend i samfunnet å bruke eksterne styreledere.

Vi ser for oss en ekstern styreleder som en profesjonell aktør som løfter og drar styrearbeidet i riktig retning, i samarbeid med styremedlemmer fra sameiet. Dette vil både løfte ansvar og byrde fra øvrige styremedlemmer, men kan også være en viktig bidragsyter til å modellere godt og profesjonelt organisasjonsarbeid, drift og kompetanse for alle som til enhver tid sitter i styret. Erfaring fra denne type arbeid er verdifull å ha på enhver CV, og med en profesjonell og nær samarbeidspartner som ekstern styreleder, kan denne erfaringen bli både motiverende og tiltrekkende for framtidige villige styremedlemmer fra sameiet.

Vi har gjort grundig research og funnet vår kandidat som vi ønsker å anbefale for årsmøtet. Han vil delta på årsmøtet og foreta en bred presentasjon av seg selv. Vi har et mangeårig perspektiv på til enhver tid utøvende ekstern styreleder, men anbefaler

kontrakt på 2 år av gangen med gjensidig oppsigelsesrett. Vi anbefaler ordning med ekstern styreleder som ny modell i sameiet f.o.m. årsmøtet 2022.

Hedda Grundt har som styreleder i samarbeid med resten av styret, gjort en omfattende og grundig jobb i forhold til å digitalisere, åpne og lage transparente strukturer og systemer på alt fra kontrakter med eksterne leverandører til årshjul og digitale dokumentarkiv. Hun har vært ansvarlig for å starte utviklingen av denne type profesjonalisert styrearbeid, og vi ønsker gjennom ekstern styreleder å kvalitetssikre at dette arbeidet fortsetter og ivaretas til sameiets beste. Denne kvalitetssikringen er til vår alles glede og nytte, både de som velger å bo i sameiet over en årrekke, og de som tenker på å selge og flytte. I sin ytterste konsekvens hever profesjonalisert styrearbeid verdien både på leilighetenes verditakst og bo området som attraktivt og tiltrekkelige.

#### **Oppsummering:**

Valgkomiteen anbefaler ny ordning med ekstern styreleder som ny modell i Toppenhaug Boligsameie. Ekstern styreleder velges for 2 år av gangen.

Valgkomiteen mener at ordning med ekstern styreleder vil bidra til følgende:

- Kvalitetssikre profesjonalisert og fortsatt transparent drift og kompetanse.
- Bidra til økt interesse og motivasjon for styrearbeid blant enkeltpersoner i sameiet når hovedansvar for styrearbeidet på denne måten er ivaretatt av profesjonell aktør.
- Styret vil bestå av ekstern styreleder i tillegg til styremedlemmer fra sameiet. Øvrige styremedlemmer vil besitte den lokale kunnskapen og kjennskapen innad i sameiet, og vi tenker at denne blanding av intern og ekstern kunnskap og kompetanse gir en ideell synergi effekt for det fortløpende arbeidet i styret.
- Ekstern styreleder er garantist for god ledelse, oversikt og kontinuitet i styrearbeidet.
- Ekstern styreleder vil kunne motvirke uheldig og uhensiktsmessig utvikling av fenomener som
- utøvelse av personlig eierholdning og kontroll hos enkeltpersoner i sameiet, og som kan være til hinder for godt samarbeidsklima og sunn naturlig utskifting av medlemmer i styret.
- Ekstern styreleder vil kunne bidra til å skape en økt generell sivilisert kommunikasjon blant beboere i sameiet. Ekstern styreleders ansvar er også å motvirke at uønskede kommunikasjonsformer blir en uakseptabel belastning for styrets medlemmer.

Dersom årsmøtet ikke godkjenner valgkomiteens innstilling og forslag, vil vi sterkt beklage dette. Valgkomiteen vil ved nevnte eventuelle utfall opprettholde samme forslag og innstilling til et nytt styre, på et eventuelt ekstraordinært årsmøte.

Nedre Toppenhaug april 2022

Ann-Helén Selle Opdal  
Sverre Thomassen



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](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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