



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: 23.05.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 163 720	2 963 552
Sum inntekter		6 163 720	2 963 552
Kostnader			
Annen driftskostnad		7 118 526	1 895 930
Sum kostnader		7 118 526	1 895 930
Driftsresultat		-954 806	1 067 622
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 066	2 491
Sum finansinntekter		1 066	2 491
Annen finanskostnad			626
Sum finanskostnader		0	626
Netto finans		1 066	1 865
Ordinært resultat før skattekostnad		-953 740	1 069 487
Ordinært resultat etter skattekostnad		-953 740	1 069 487
Årsresultat		-953 740	1 069 487
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-953 740	1 069 487
Sum overføringer og disponeringer		-953 740	1 069 487



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 492 035	-104 534
Andre fordringer		100 332	352 181
Sum fordringer		1 592 367	247 647
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 144 695	2 258 637
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 144 695	2 258 637
Sum omløpsmidler		5 737 062	2 506 284
SUM EIENDELER		5 737 062	2 506 284

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 181 379	2 135 119
Sum opptjent egenkapital		1 181 379	2 135 119
Sum egenkapital		1 181 379	2 135 119
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 906 553	266 631
Annen kortsiktig gjeld		2 649 130	104 534
Sum kortsiktig gjeld		4 555 683	371 165
Sum gjeld		4 555 683	371 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 737 062	2 506 284



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 483519

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: 23.05.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 884 029 562
FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 163 720	2 963 552
Sum inntekter		6 163 720	2 963 552
Kostnader			
Annen driftskostnad		7 118 526	1 895 930
Sum kostnader		7 118 526	1 895 930
Driftsresultat		-954 806	1 067 622
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 066	2 491
Sum finansinntekter		1 066	2 491
Annen finanskostnad			626
Sum finanskostnader		0	626
Netto finans		1 066	1 865
Ordinært resultat før skattekostnad		-953 740	1 069 487
Ordinært resultat etter skattekostnad		-953 740	1 069 487
Årsresultat		-953 740	1 069 487
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-953 740	1 069 487
Sum overføringer og disponeringer		-953 740	1 069 487



Organisasjonsnr: 884 029 562
FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 492 035	-104 534
Andre fordringer		100 332	352 181
Sum fordringer		1 592 367	247 647
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 144 695	2 258 637
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 144 695	2 258 637
Sum omløpsmidler		5 737 062	2 506 284
SUM EIENDELER		5 737 062	2 506 284
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 181 379	2 135 119
Sum opptjent egenkapital		1 181 379	2 135 119



Sum egenkapital	1 181 379	2 135 119
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 906 553	266 631
Annen kortsiktig gjeld	2 649 130	104 534
Sum kortsiktig gjeld	4 555 683	371 165
Sum gjeld	4 555 683	371 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 737 062	2 506 284



Organisasjonsnr: 884 029 562
FURUTOPPEN 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

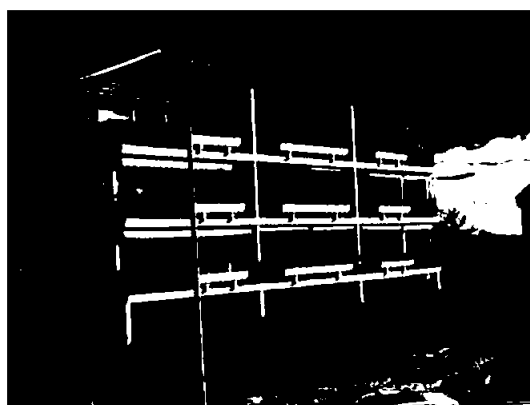
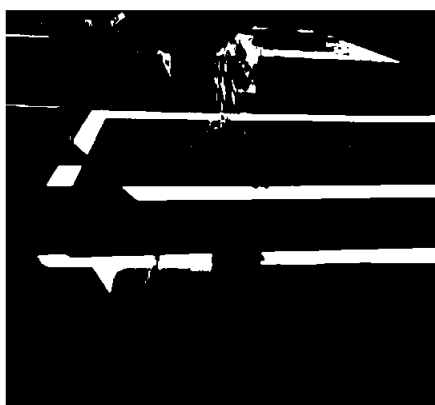
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022 i Furutoppen Boligsameie 23.mai 2022 kl 18 i Ullern menighetshus



Ferdig med betong rehabiliteringen . . .



Slik var det mens rehabiliteringen pågikk





Til seksjonseierne i Furutoppen Boligsameie

Velkommen til Årsmøte, mandag 23.mai 2022 kl 18 i Ullern Menighetshus.

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 Furutoppen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Furutoppen Boligsameie
avholdes mandag 23.5.22 kl. 18 i Ullern Menighetshus

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

Styret går gjennom hovedpunktene.

Forslag til vedtak: Årsrapporten for 2021 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret går gjennom hovedtallene.

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

4. BUDSJETT 2022

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

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjente budsjett 2022, som blant annet inneholder uendrede felleskostnader ift 2021.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til 0 også i 2022.

Saker fra styret:

6. REHABILITERINGENS ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR SAMEIET

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

7. OPPSUMMERING AV REHABILITERINGEN MOT OBOS VEDLIKEHOLDSNØKKE

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

8. FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til vedtak: De foreslåtte endringer vedtas.



9. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.

10. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 12. mai 2022
Styret i Furutoppen Boligsameie

Randi Runa S Flesland Dag Oddvar Larsen

Eivind Anders Sørli Kai Schøne

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Runa S Flesland	Furulundtoppen 19
Styremedlem	Dag Oddvar Larsen	Furulundtoppen 17
Styremedlem	Eivind Anders Sørli	Furulundtoppen 13
Styremedlem	Kai Schøne	Furulundtoppen 17

Valgkomiteen

Rolf Barry-Berg	Furulundtoppen 17
Annette Valde	Furulundtoppen 23

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Furutoppen Boligsameie

Sameiet består av 42 seksjoner.

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

Furulundtoppen 13-23

Gårds- og bruksnummer:

10 157

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

Furutoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.

SAK 2: ÅRSBERETNING

A. Rehabilitering av sameiets bygningsmasse:

De siste 8 måneder av 2021 og første 4 måneder av 2022 har for styret stått i rehabiliteringens tegn. Prosjektet tok utgangspunkt i «Vedlikeholds nøkkelen fra Obos Prosjekt», som gir en oversikt over sameiets vedlikeholdsbehov over en 5 års periode. Det ble prioritert å ta betongrehabilitering i denne fasen, med litt attåt. Styret har valgt å prioritere det vedlikeholdet som er nødvendig å ta, ikke alt som er «kjekt å ha». Styret leide inn Obos prosjekt, med prosjektleder Ferhat, for å bistå med anbud på vårt betongrehabiliteringsprosjekt, og deretter valg av og oppfølging av totalentreprenør. Entreprenør Alliero startet arbeidet 5.9.21, og avsluttet våren 2022. Arbeidet har bestått av tre hoved deler:

- **Teglfasader på 3 sider:** Bytte av armeringsjern over vinduer der dette var nødvendig (særlig over vindusrekkene med 4 på rad). Dette var et møysommelig arbeid, der man først måtte lirke ut mørtel og bytte ut sprukne murstein før man da tok ut rustne armeringsjern og byttet til en ny type armering som ikke ruster.

I tillegg ble alle vinduer malt og re fuget for å forlenge levetiden til disse med 5-10 år, samt byttet ut områdene med treverk mellom vinduene.

- **Balkongside:** Her ble all betong sjekket, reparert og malt med spesialprodukter. Det var svært omfattende reparasjoner, som bildene foran viser. Det var også mye «ekstra arbeid» utover å reparere den opprinnelige betongstrukturen. På noen terrasser var det fylt mørtel i deler av vannrennene, som måtte åpnes igjen, og hos de aller fleste som hadde fliser som kunne beholdes, måtte disse sages langs vannrennen for å gi god avslutning mot vannrennen. Dette er vesentlig for å beskytte betongen maksimalt. Vannrennen samler vann som kommer via fliser/fuger.

26 av våre 42 seksjoner har byttet gulv på sine terrasser, 20 valgte nye flisegulv, mens 6 har lagt PU belegg.

Deretter ble det lagt på PU belegg i samtlige vannrenner og under blomstertrauene for å sikre at vann ikke kommer til betongen, samt laget et nytt og større sluk på alle terrasser. Dette gjør at det er lettere å holde vannet unna terrassene. På resten av betongen, inklusivt blomstertrau, tak og betong stolper, ble det påført spesialmaling hos alle. Terrassetak fikk porefylling før maling.

I tillegg ble treverk som var råttent eller skadet byttet ut.

Alt treverk på yttersiden av byggene ble også malt, da det var praktisk mens vi hadde stillasene med presenning og varme oppe. Innsiden av terrassene ble vurdert til å ha så god kvalitet at maling ikke var nødvendig i denne runden. Noen seksjonseiere har i ettertid valgt å male der selv, da resten ble så «nytt og blankt» i fargen. Styret vil kjøpe inn riktig maling og gjøre tilgjengelig for de seksjonseiere som ønsker å male treverket på innsiden av sine terrasser.

- **Garasjer:** Alle betong flater i garasjen ble reparert og malt med spesialmaling. Det ble etablert hulkil på bakken langs veggene, og et svart spesial «belte» i vinkel

mellom betongvegg og gulv i alle garasjer ble lagt på for å forhindre salt og vann å komme gjennom til betongen.

I tillegg ble alle trevegger langs kjørebanelen malt for å fullføre fornyelsen.

Utsiden av kulvertene ble reparert på betongkantene, betongkantene ble malt og noen belagt med blikk for bedre beskyttelse. I tillegg ble det reparasjon/fornyelse og maling av rekkverk og etablert nye nedløp.

- **Økonomi:**

Det var entreprenøren Alliero AS som vant totalentreprisen på betongrehabilitering hos oss. Selve kontrakts beløpet var på 7 224 334 kr inkl mva. Dette ble fordelt på seksjonseierne iht sameiebrøk, og fakturert ut i 3 deler i tråd med fremdrift og faktureringsplan for prosjektet.

Styret anslo i tillegg en reserve i tillegg på anslagsvis 10% av kontrakt summen, samt betaling av forprosjekt og kompetent prosjektledelse fra Obos prosjekt, som totalt ville komme på ca 1,5 mill kr. Dette ble bestemt å dekkes av sameiets egenkapital. For mer info om økonomi for sameiet, vises til sak 6.

For ekstra arbeid på terrassene, som f.eks. nye terrassegulv, de- og remontering av installasjoner på terrassene, saging av fliser mot vannrenne for å sikre god avrenning, åpning av gjenmurte vannrenner, o.l., ble dette belastet den aktuelle seksjonseier.

Styret ble anbefalt å stille ekstra strenge krav til tette gulv på terrassene i toppetasjene, da disse er «taket på terrassebygget» vårt, og viktig for beskyttelse av betongen i hele bygget. I tråd med denne risikovurderingen betalte sameiet denne gangen for ekstra arbeid til og med tetting på disse gulvene, dvs til og med membran eller PU på de gulvene som ikke allerede var i god stand. Flise legging ble betalt av seksjonseier. I tillegg valgte mange flere å bruke anledningen til å fornye terrassegulvene nå da vi hadde kompetansen her, stillaser som gjorde arbeidet mulig utenfra og entreprenør som stilte garanti.

For mer detaljert informasjon om betongrehabiliteringen vises til informasjon gitt på Vibbo, hvor særlig Nyhetsbrev 1 og 2 gir mye informasjon.

B. Radon måling

Svarene på målingene i fjor ga lave verdier på radon i våre bygg, og ingen behov for tiltak. Rapportene for de enkelte leilighetene er sendt de enkelte seksjonseiere. Det er kun seksjoner med vegg mot jord som er målt, dvs i de nederste etasjene.

C. Vårdugnad 30.april 2022 og en ekstra malings dugnad senere

Det vises til egen innkalling. I år tar vi i tillegg et ekstra løft på maling på de brune veggene i forkant av garasjene. Vi fant ut at det ville være kostnadsbesparende å gjøre dette selv. Ellers har vi planlagt for de vanlige aktivitetene rundt om på fellesområdet for å lage det pent og trivelig rundt oss. Og en matbit sammen – og hyggelig samvær.

D. Beplantning av uteområdene

Oppgradering og stell av beplantning langs gangveiene og bedene mot snuplassen bekostes av sameiet. For øvrig er det opp til hver blokk å forskjønne og vedlikeholde sitt område. Større tiltak må godkjennes av styret. Alle anlegg på

fellesområdet - uansett opprinnelse, finansiering og plassering – kan brukes av alle som tilhører sameiet.

Styret håper at de enkelte blokkene tar godt ansvar for vedlikehold og vanning i sitt område. Sameiet har valgt å satse på egne frivillige krefter til planting, lusing, vanning og annet vedlikehold framfor å bruke penger på gartnere. For å kunne fortsette på denne svært kostnadseffektive løsningen for sameiet, betinger det at de som har anledning bidrar i dette.

E. Kjøleaggregat.

Kjøleaggregatene lever på overtid – vi har fortsatt de opprinnelige fra byggetiden. Første som røk var aggregatet i nr 15. Det skjedde sommeren 2021, og grunnet usikkerhet om kostnadsomfang på betongrehabiliteringen, måtte de vente tålmodig helt til nyttår før de fikk sitt nye og fine kjøleaggregat. Da aggregatene koster 130 000 kr, er det besluttet at etter hvert som de nå «tar kvelden», vil styret måtte vurdere når det er økonomisk forsvarlig å kjøpe nytt. Timingene på installasjon av hvert enkelt kjøleaggregat vurderes, etter hvert som de stopper, i forhold til sameiets økonomiske situasjon på det tidspunktet. I praksis betyr dette at noen blokker kan måtte være uten kjøling i en periode hvis sameiets økonomi tilsier utsettelse av installasjon av nytt kjøleaggregat.

F. Vannlekkasjer.

Dessverre har vi hatt vannlekkasjer også i året som gikk. Vi ser at noen av de leilighetene som ikke har modernisert sine rørsystem, har høyere risiko for vannlekkasjer. Styret anbefaler at seksjonseierne er bevisst dette, og at eiere med leiligheter med gammel standard søker å oppgradere til ny våtroms standard, og rør-i-rør system.

Også i nedløpsrøret fra taket har vi hatt lekkasje i to blokker i 2021. Nå mener styret at vi har fått sjekket alle disse nedløpene slik at vi håper at vi skal slippe dette noen år frem i tid.

Styrets arbeid

Styret hadde 5 styremøter i 2021, og 3 styremøter i 2022 før årsmøtet. I tillegg var det mye møtevirksomhet og svært mye arbeid for styret med rehabiliteringsprosjektet vårt mellom møtene. Det var daglige aktiviteter, inklusiv små og store beslutninger, avklaringer med seksjonseiere, bygge møter med entreprenør og omfattende e-post korrespondanse.

Styret har de siste årene lagt vekt på vedlikehold og oppgradering av sameiet vårt, og som resultat av dette også sikret en god verdi øking.

- Uteanleggene er blitt oppgradert, til glede for oss som bor her så vel som for de som ferdes i vårt område.
- Det er ryddet i ansvar, eierskap og rettigheter til parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg, og dette er nedfelt i vedtektene. De «frie bruksrettene/garasjeplassene» er identifisert, og salg av disse innenfor og utenfor sameiets beboere er muliggjort. Dette øker verdien av disse garasjeplassene. Salg er allerede skjedd både til seksjonseiere i sameiet og til eksterne.
- Det er etablert en infrastruktur og tilgang til elbil lading på samtlige garasjeplasser.
- Betongrehabiliteringen har vært et stort løft og har i særlig grad bidratt til byggenes kvalitet og utseende. Dette er derfor omfattende behandlet i denne årsmeldingen.

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

- 2021/2022 - Total betongrehabilitering av samtlige blokker i sameiet, på alle sider samt i garasjeanleggene
- Bytte av armeringsjern over vinduene
 - Total betongrehabilitering av alle terrasser
 - Porefylling og maling av alle terrassetak
 - Nye terrassegulv på 26 terrasser, hvorav 20 med fliser og 6 med PU belegg
 - Maling av og ny fuging på samtlige vinduer, samt utskifting treverk mellom vinduene
 - Maling på yttersiden av blokkene på alt treverk (rødt)
 - Maling av treverk på veggene langs kjørebanelen i begge garasjeanlegg
 - Rehabilitering av blomstertrauene, med blikk kant for å bevare betongen, ny leca, duk og jord
 - Nytt kjøleaggregat til kjølerom i nr 15
- 2020
- Gjennomgang og godkjenning av alle elektrotekniske anlegg
 - Installert elbil ladebokser på alle parkeringsplasser i garasjeanleggene, avtale med Ohmia. Ikke kostnad for sameiet, kun for brukere.
 - Brannteknisk gjennomgang i alle seksjoner, med fornying av utstyr etter behov
 - Brannteknisk gjennomgang og utskifting av utstyr i alle fellesområder både i trappeoppganger og garasjer (2021)
 - Skiftet alle utelys ved innganger og langs gangveiene
 - Vedtatt videre rehabiliteringsplan
- 2019
- Ny Getavtale med nye Get bokser med utvidet funksjon (Get er nå Telia)
 - Nye blandebatterier og justert røropplegg ifm varmtvannsbeholderne i nr 19,21 og 23
- 2018
- Oppgradering av uteanlegg ved rydding og utskifting av beplantning ved ankomst ved rundkjøringen og langs gangveien ved nr 19-23.
 - Isolering av midtre krypløft i blokk nr 15
- 2017
- Oppgradering av alle oppganger, med maling av alle treflater, og ny vinyl på gulv.
 - Ny beplantning skråning utenfor nr 23 nordvest etter drenering.
 - Netteier Hafslund byttet til smarte strømmålere (AMS) i alle sikringssselskap som bl.a. medfører automatisk avlesning av målere
- 2016
- Avløpsrens i nr 13,15,19,21,23.
 - Reparasjon av branndør i garasje
 - Drenering og utbedring av grunnmur i nr 23 mot nordvest ifm fuktgjennomtrenging.
 - Utbedring og omlegging av el.kurser på varmetråder i gangvei til nr 15 og 17.
 - Tømt avløpskum ved utløp garasje v nr 23, og lagt ned acudrain
- 2015
- Utskifting felles sikringssskap i oppgangene.
 - Utbedret sotluker i boder for de 12 øverste gavlleiligheter etter krav fra Brann og Redningsetaten.
 - Inngått ny/utvidet Get-avtale
 - Avløpsrens i alle seksjoner i nr 17
 - Elektrisk utbedring av varmtvannsbeholderne



2014	- Utbedring utelys og varmekabler i vei ved nr 13-17. - Tilsyn fra OK Brann- og Redningsetaten - Utskifting av alt lys i oppganger
2012	-Skiftet alle brannslukningsapparat
2011	-Nye trykkøkningspumper for vann -Utvendig maling av alle blokkene
2010	-Lysarmaturer i garasje skiftet, oppgradering av røyklukeanlegg
2006	-Nytt callinganlegg
2003	-Alle varmtvannsbeholdere skiftet ut
2002	-Oppgradering/nye gradrenner på taket
2001/02	-Utvendig beising av alle 6 blokkene

HMS:

Det er i 2022 foretatt følgende for å sikre kravene til Helse, Miljø og Sikkerhet:

- Vi har skriftlig påpekt overfor Alliero, som har stått for vedlikeholdsarbeidet hos oss at regler for bruk av verneutstyr overholdes og at nødvendig sikring er på plass
- Det er avholdt flere vernerunder

Styret er bekymret for bilkjøring på gangveien forbi nr. 19 til 23 av folk som ikke bor i sameiet. Skiltingen som forbyr dette overholdes ikke. Vi har derfor diskutert om vi skal sette opp bom eller fartsdumper. Før vi eventuelt setter opp bom må det avklares med renholdsverket, og med brann og redning. Dette arbeidet er ikke konkludert. Fartsdumper i garasjene under 19-23 bør vurderes samtidig.

Vi er så heldige at selv om vi bor i en stor by, er vi for det meste er omgitt av natur. Og hos oss er det i år registrert mange fuglearter, men de blir dessverre færre arter år for år - en trend i tråd med observasjonene fra Birdlife Norge. Men vi kan glede oss over at vi ser ut til å få et hekkende grønnspettpar. Ekorn og rådyr er ofte gjester.

Mangfoldet av pollinerende insekter er i nedgang. Klimaendringer, sprøytemidler og invaderende fremmedarter truer dem.

Oslo Kommune har en satsning på å bedre forholdene for de pollinerende insektene. Sammen med Naturhistorisk Museum, Universitet i Oslo og andre har kommunen fått utarbeidet en blomstermeny.

De har også lagt ut beskrivelse for enkle bie og insekts hoteller. Pollinatoren trenger rikelig tilgang på blomster hele sesongen, fra tidlig vår og utover sensommeren. Mens noen arter foretrekker åpne blomster der de kommer lett til matfatet er andre spesialisert i å suge ut nektar med lange tunger ned i dype, trange kronrør.

Enkelte beboere har på egen hånd gjort mye for å tilfredsstille kommunens ønske, gjennom å tilrettelegge for insekters boplasser og gjennom beplantning som følger blomstermenyen. Vi oppfordrer alle til å ta en titt på blomstermeny.no når dere planter i verandakassene, og rundt husene.



Og til slutt et lite tips: ser dere nå på våren en slapp sulten humle, så gi den litt most banan. Da kvikner den mirakuløst raskt til.

ØKONOMI:

SAK 3: 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 6 163 720,-.

Dette er kr. 3 851 720,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkallingen i forbindelse med betongrehabilitering..

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 118 526,-.

Dette er kr. 4 757 526,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til betongrehabiliteringen. På det tidspunkt da budsjettet ble laget, visste ikke styret hva betongrehabiliteringsprosjektet ville koste. Budsjettet ble derfor valgt lagt uten å inkludere prosjektet. Styret kom isteden tilbake med informasjon til sameiet om de økonomiske konsekvenser etter avtale var inngått.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 953 740,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 181 378.

Ellers 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.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 300 152	2 311 552	2 312 000	2 300 000
Andre inntekter	3	3 863 568	652 000	0	3 368 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 163 720	2 963 552	2 312 000	5 668 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 694	-9 234	-15 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-77 142	-75 489	-76 000	-79 000
Konsulenthonorar	5	-444 430	-22 850	-25 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-5 030 811	-418 401	-700 000	-4 105 000
Forsikringer		-190 112	-172 510	-190 000	-249 000
Kommunale avgifter	7	-460 875	-455 185	-475 000	-474 940
Energi/fyring		-295 229	-142 661	-180 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 142	-226 296	-250 000	-240 000
Andre driftskostnader	8	-381 093	-373 303	-450 000	-362 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 118 526	-1 895 930	-2 361 000	-6 499 940
DRIFTSRESULTAT		-954 806	1 067 622	-49 000	-281 940
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 066	2 491	0	0
Finanskostnader		0	-626	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 066	1 865	0	0
ÅRSRESULTAT		-953 740	1 069 487	-49 000	-281 940
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 069 487		
Fra opptjent egenkapital		-953 740	0		



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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 937	0
Kundefordringer		1 492 035	0
Forskuddsbetalte kostnader		59 567	247 647
Andre kortsiktige fordringer	10	32 828	0
Driftskonto OBOS-banken		3 729 244	1 844 085
Sparekonto OBOS-banken		415 451	414 552
SUM OMLØPSMIDLER		5 737 061	2 506 284
SUM EIENDELER		5 737 061	2 506 284
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 181 379	2 135 119
SUM EGENKAPITAL		1 181 379	2 135 119
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		153 662	104 534
Leverandørgjeld		1 906 553	266 631
Annen kortsiktig gjeld	11	2 495 468	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 555 683	371 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 737 061	2 506 284
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022

Styret i Furutoppen Boligsameie

Randi Runa S Flesland

Dag Oddvar Larsen

Eivind Anders Sørлие

Kai Schøne

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 300 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 300 152

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie	6 720
Ekstraordinær kapital innkalling	3 856 848
SUM ANDRE INNETEKTER	3 863 568

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 694.

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

Juridisk bistand	-12 484
OBOS Prosjekt AS	-422 802
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 081
Ullerud AS	-2 063
SUM KONSULENTHONORAR	-444 430

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alliero AS	-4 890 591
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 890 591
Drift/vedlikehold bygninger	-21 757
Drift/vedlikehold VVS	-16 495
Drift/vedlikehold elektro	-2 223
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 235
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 627
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 030 811

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-312 535
Feieavgift	-9 833
Renovasjonsavgift	-138 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-460 875

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-7 337
Driftsmateriell	-927
Lyspærer og sikringer	-4 905
Vaktmestertjenester	-149 441
Renhold ved firmaer	-134 455
Snørydding	-61 864
Kontor- og datarekvisita	-530
Trykksaker	-2 876
Andre kontorkostnader	-423
Porto	-673
Gaver	-2 701
Bank- og kortgebyr	-2 648
Velferdskostnader	-9 814
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-381 093



NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	899
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	167
SUM FINANSINTEKTER	1 066

NOTE: 10

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Erstatning forsikring, utbetalt 2022	32 828
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 828

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning 50% prosjekt 2022	-2 400 000
Faktura kap.innk utstedt 2021, kreditert 2022	-95 468
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 495 468



BDO AS
Munkedamsveien 43
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Furutoppen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Furutoppen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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-regiene), 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Årsregnskapet er tilgjengelig på www.brønnøysundregistrene.no



SAK 4: KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet over.

Det er budsjettet med et underskudd på kr. 281 940 kr grunnet sameiets omfattende rehabilitering i perioden sept. 2021- april 2022. Dette foreslås dekket av sameiets egenkapital.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet et større beløp til vedlikehold som primært omfatter betongrehabiliteringsprosjektet, som ferdigstilles våren 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret beholdes derfor uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet kr. 400 000,- til energikostnader i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 59 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furutoppen Boligsameie.

Lån

Furutoppen Boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAK 6. Rehabiliteringens innvirkning på sameiets økonomi

KOMMENTARER TIL PROSJEKTREGNSKAP BETONGREHABILITERING

Totalkostnad

Det ble inngått kontrakt med entreprenør Alliero på 7.224.000 kr som er dekket av sameierne i en ekstraordinær kapitalinnkalling.

Vi har ikke mottatt sluttoppgjør fra Alliero, men vi anslår at regninger fra Alliero utover overnevnte kontrakt er ca. 1.630.000 kr.

Totalregning fra OBOS prosjekt for prosjektledelse er 681.000 kr.

Av ovenstående er det viderefakturert til sameiere ca. 600.000 kr for nye terrassegulv og noe ekstra arbeid, som f.eks. skjæring av fliskant mot vannrenne.

Prosjektets netto kostnad som dekkes av sameiets egenkapital er belastet regnskap for 2021 og 2022 med ca. 1.711.000 kr.

Vi venter å motta sluttoppgjør fra Alliero før sameier møtet – endelige tall vil da bli presentert i møtet.

Informasjon i sameier møte 8. september 2021

I dette møtet ble det anslått en reserve på ca. 10% av kontrakt. Styret la til grunn at denne, samt kostnader til prosjektledelse, totalt ca. 1.500.000 kr, dekkes av sameiets egenkapital.

Informasjon i sameier møte 7. desember 2021

Betalinger utover kontrakt ble anslått i dette møtet til 1.775.000 kr, altså noe høyere enn i det foregående møtet. Dette skyldes blant annet at omfanget av reparasjoner ble noe høyere enn først antatt, samt at styret valgte å utvide oppdraget noe ift. maling av samtlige vinduer, mer reparasjon av treverk, o.l.

Likviditet

I sameiermøtet 7. desember ble saldo bankkonto anslått til 1.075.000 kr pr. 30.6.2022. Saldo bank pr. 27.4.2022 er 1.690.000 kr. Det gjenstår å betale Alliero og OBOS prosjekt ca. 1.167.000 kr og innbetaling fra sameier for viderefakturerte kostnader er ca. 600.000 kr. Etter dette og betaling av vanlige regninger vil vi pr. 1. Juni ha en saldo på ca. 900.000 kr. Det bør nevnes at reparasjon av kjølerom i nr.15 på 130.000 kr ble tatt ekstraordinært og var ikke med i beregningene av likviditetsutviklingen i 2022. Slik sett kan vi konkludere med at saldo på bankkonto ellers ville vært ca. 1.030.000 kr pr. 30.6.2022, dvs svært nære anslaget som ble informert om i møtet i fjor.

Prosjektets innvirkning på regnskap 2021 og budsjett 2022

Vi anslo i november et samlet underskudd for 2021 og 2022 på 1.775.000 kr (se informasjon i sameiermøtet 7. desember) som vi måtte dekke av egenkapitalen. Vårt sameie består av 6 blokker - 3 ble renoverert i 2021 og 3 renoverert i 2022. Vi har derfor henført 50% av prosjektet til 2021 og 50% til 2022.

Resultatet i 2021 uten rehabiliteringsprosjektet ville blitt et overskudd på 442.000 kr og budsjettet for 2022 ville blitt overskudd på 100.000 kr.

SAK 7. Oppsummering av rehabiliteringen – avsjekk mot Obos «Vedlikeholdsnyttel»

Forskjellige styrever har de siste årene innhentet faglige vurderinger av vedlikeholdsbehovet fra Selvaag og fra OBOS. Disse vurderingene var sammenfallende på de viktige punktene. For å illustrere fremdriften bruker vi her listene fra OBOS Vedlikeholdsnyttel. Disse viser forslag til oppgaver og også stipulerte kostnader pr år.

Vi ser at vi har vært dårlige på kontroll av stoppekraner – så der må styret bli bedre. Vi har heller ikke prioritert å bruke tid på utarbeidelse av infobrev om bruk av boligene. Utover dette vurderer styret at alle de viktige aktivitetene er utført.

Oppsummert:

2019 – Alt utført

2020 – Omtrekking av renner på taket er utsatt til vi tar takene om ca 10 år – ellers er alt viktig utført

2021 – Det viktige er utført

2022 – Det viktige er utført

2023 – Vi har utsatt utskifting av vinduer og isteden valgt å vedlikeholde dem – ellers er alt viktig utført

2024 – Det meste er utført

Konklusjonen er at vi ligger godt an med vedlikeholdet.

Neste fase med bygningsmessig rehabilitering vil gjelde fornyelse av takene, og mulig fornyelse av vinduer og terrassedører. Styret antar at dette kan ses i en 5-10 års periode. Da kan det også være interessant å vurdere om det er hensiktsmessig med solceller på takene – vi har jo mange sydvendte takflater.

Imidlertid har ingen av rapportene nevnt behovet for å rehabilitere kulvertene mellom nr 19 og 21, og mellom 21 og 23. Dette gjenstår, og det nye styret må se nærmere på hvordan og når dette skal utføres. Entreprenøren har avdekket at overdekningen på de to kulvertene har lekkasjer gjennom ødelagte membraner. Styret er ansvarlig for vedlikehold av bygningsmassen og vil vurdere reparasjon ilet de neste 2 årene. Kostnadsanslag i dag tilsier en kostnad på 700.000 til 1 mill.kr.




For detaljer rundt aktiviteter og status gjennomføring vises til de neste sidene som oppsummerer alle aktiviteter som er anbefalt pr år.

«Fjesene» i rapporten i grønt, gult og rødt var karakteren vi fikk ved undersøkelsen.



Strekene i margen lengst til venstre viser nåværende tilstand. Også denne følger trafikklysmodellen med grønt og rødt.


For å vise status på de forskjellige oppgavene som er gitt OBOS vedlikeholssnøkkel , har vi satt noen symboler av på deres lister over oppgaver:

-  Dette er ferdig
-  Dette har vi valgt å ikke gjøre
-  Dette gjenstår



Furutoppen Boligsameie

Årlig tiltaksplan 2019

	ANMELDT	UTFØRT	ESTIMERT	REST
27 312A Brannsikringsnotat		Andre		kr 23 000
Totalt for 2019				kr 23 000



FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

Årlig tiltaksplan 2020

side	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRT AV	TILTAKSOMRÅDE	ESTIMERT	PRISMAA
24	2.15A	Distribusjon infobrev "Bruk av boligene"	Styret		kr	2 400
26	3.1.1A	Betongundersøkelser - garasjeanlegg, balkonger og dekke på torg	OBOS Prosjekt AS - Oslo		kr	88 000
29	3.1.3A	Avsetning - brannmåling i trapperom	Entreprenør		kr	240 000
30	3.2.1A	Radonmåling	Styret		kr	13 000
35	3.3.3A	Lokale reparasjoner tegl	Entreprenør		kr	800 000
38	3.3.6A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Vaktmester		kr	1 600
39	3.3.7A	Kontroll og vedlikehold trannedører ts garasjer	Vaktmester		kr	5 600
40	3.3.4A	Utbedring av utvendig trekkledning	Entreprenør		kr	80 000
42	3.3.10A	Senke balkenivå ved vinduer	Entreprenør		kr	48 000
48	3.5.3A	Flisemaling ved behov - Himling	Vaktmester		kr	16 000
50	3.6.3A	Rengjøring av inngangs- og bodstoppelåser	Vaktmester		kr	6 400
51	3.6.2A	Omteking av rønner - hovedflak	Entreprenør		kr	2 000 000
53	3.7.1A	Rens av fesesluker	Vaktmester		kr	3 200
54	3.8.1A	Kontrollere fleste trappetrinn	Entreprenør		kr	19 000
55	3.9.6A	Maling av utvendig stoppekan	Entreprenør		kr	8 000
56	3.9.7A	Funksjonstesting av utvendige hovedstoppelåser	Vaktmester		kr	1 600
58	3.9.10A	Kartlegging av innvendig stoppekanaler	Styret		kr	1 600
59	3.9.1A	Gjennomføre risikovurdering kjøringsløsning	Entreprenør		kr	3 200
60	3.9.8A	Utbedring innvendige hovedstoppelåser	Entreprenør		kr	8 000
64	3.9.9A	Utbedring og maling av kraner	Entreprenør		kr	95 000
68	3.9.13A	Utbedring av utkraner	Entreprenør		kr	7 200



FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE									
	39	3 9 15A	Kondensasjering av rør og utstyr	Entreprenør	☹️	kr	32 000		9
	14	3 10 3A	Årlig kontroll røykventilasjon	Entreprenør	☹️	kr	5 600		
	76	3 11 1A	Gjennomføre kontroll if. NER 405	Entreprenør	☹️	kr	40 000		
	77	3 11 2A	Innenleie tilbud - installasjon av stikkontakter og komfyrvakt	Styret	☺️	kr	1 600		
	78	3 12 1A	Kontroll av jordingsanlegg	Entreprenør	☺️	kr	9 600		
*	82	3 13 3A	Oppgradere hovedkretninger - sbegekretninger	Entreprenør	☹️	kr	190 000		
	84	3 13 4A	Oppgradere sikringskap	Styret	☹️	kr	0		
	84	3 13 5A	Oppgradere siftingskap for beredere	Entreprenør	☹️	kr	29 000		
	85	3 13 6A	Karberge muligheter for e-bokading	OBOS Prosjekt AS - Østfold	☹️	kr	40 000		
	95	1 18 1A	Løpende vedlikehold - trapper i forreng	Vaktmester	☺️	kr	3 200		
	98	3 19 2A	Kontrollvedlikehold av økopass	Andre	☺️	kr	6 400		
	102	3 19 1A	Vedlikehold av intercom	Entreprenør	☹️	kr	13 000		
Totalt for 2020 kr							3 818 200		

* Kontrollert av elektriker, og var i henhold til krav



FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

Årlig tiltaksplan 2021

GDNR	O	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	IKK STANDESRAD	KOSTNAD
24	2.15A	Distribusjon - infoløp "Bruk av boligene"	Styret	☹️	kr 2 500
38	3.3.6A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Vaktmester	☹️	kr 1 700
39	3.3.7A	Kontroll og vedlikehold - brannsluker ts.garasje	Vaktmester	☹️	kr 5 800
44	3.5.3A	Flisemaling ved behov. Hinning	Vaktmester	😊	kr 17 000
52	3.6.3A	Rengjøring av inngangs- og bod-søppeltak	Vaktmester	☹️	kr 6 600
54	3.7.1A	Rens av felelukk	Vaktmester	😊	kr 3 300
55	3.8.2A	Mekanisk reparasjon / overflatebehandling balkonger	Entreprenør	☹️	kr 3 000 000
62	3.9.7A	Funksjonstesting av utvendige hovedstoppkran	Vaktmester	☹️	kr 1 700
75	3.10.3A	Årlig kontroll - røykeventilasjon	Entreprenør	☹️	kr 5 800
84	3.10.2A	Ombygging av kjøling til boder	Entreprenør	☹️	kr 120 000
86	3.14.1A	Oppgradere innvendig belysning	Entreprenør	☹️	kr 130 000
89	3.14.3A	Etablere nødlysnett	Entreprenør	☹️	kr 100 000
93	3.17.1A	Oppgradere brannslukermetre	Entreprenør	☹️	kr 630 000
95	3.18.1A	Løpende vedlikehold - trapper - tørring	Vaktmester	😊	kr 3 300
98	3.19.2A	Kontroll/vedlikehold av lekepress	Andre	😊	kr 6 600
97	3.19.1A	Vedlikehold av interviest	Entreprenør	☹️	kr 13 000
Totalt for 2021					kr 4 047 300



FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

Årlig tiltaksplan 2022

11

SIDE	ID	ANBEFALTE TILTAK	UTFØRES AV	PLSTANDSRAD	BEFETTING	PRIS
24	2.15A	Distribusjon - infobrev "Bruk av boligene"	Styret	☹️	kr	2 600
32	3.3.1A	Etasjens hultillegning - fellesgarasjer	Entreprenør	☹️	kr	860 000
36	3.3.6A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Vaktmester	☹️	kr	1 700
39	3.3.7A	Kontroll og vedlikehold brannøstet i garasjer	Vaktmester	☹️	kr	6 000
42	3.5.3A	Fløkkmaling ved behov - Himling	Vaktmester	☹️	kr	17 000
52	3.6.3A	Rengjøring av inngangs- og bod/seppetåe	Vaktmester	☹️	kr	6 900
53	3.7.1A	Rens av feleluc	Vaktmester	☹️	kr	3 400
62	3.9.7A	Funksjonstesting av uvendige fluevedstoppkran	Vaktmester	☹️	kr	1 700
64	3.9.4A	Årlegging av vannrør	Entreprenør	☹️	kr	52 000
71	3.9.16A	Utskifting av isolasjon	Entreprenør	☹️	kr	26 000
75	3.10.3A	Årlig kontroll - røykventilasjon	Entreprenør	☹️	kr	6 000
77	3.11.2A	Innrente tilbud - innpakning av stikkontakt og komfyrvakt	Styret	☺️	kr	1 700
86	3.18.2A	Overflatebehandling av gjerder	Entreprenør	☹️	kr	52 000
88	3.18.1A	Løpende vedlikehold - trapper i løfting	Vaktmester	☹️	kr	3 400
88	3.19.2A	Kontroll/vedlikehold av lekeplass	Andre	☹️	kr	6 900
90	3.19.1A	Vedlikehold av intermeter	Entreprenør	☹️	kr	14 000
Totalt for 2022					kr	1 061 300



FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

Årlig tiltaksplan 2023

12

SIDE	ID	ANDELTILTAK	UTFØRES AV	*ESTIMERT	KOSTNAD
24	2.15A	Distribusjon - Infobrev "Bruk av boligene"	Styret	☹️	kr 2.700
34	3.3.6A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Vaktmester	☹️	kr 1.800
34	3.3.7A	Kontroll og vedlikehold - brannøser til garasjer	Vaktmester	☹️	kr 6.300
*	3.3.9A	Utbedring av vinduer/balkongdører	Entreprenør	☹️	kr 7.200.000
40	3.5.4A	Kontroll og utskifting av fellingisulener - garasje	Entreprenør	☹️	kr 200.000
48	3.5.3A	Flakkmåling ved benov - Himling	Vaktmester	☺️	kr 18.000
52	3.6.3A	Rengjøring av inngangs- og bod/soppeltak	Vaktmester	☹️	kr 7.200
54	3.7.1A	Rens av trekkere	Vaktmester	☹️	kr 3.600
62	3.9.7A	Funksjonstesting av ubøydige hovedstøppekran	Vaktmester	☹️	kr 1.800
75	3.10.3A	Årly kontroll røykventilasjon	Entreprenør	☹️	kr 6.300
95	3.18.1A	Løpende vedlikehold - trapper i terreng	Vaktmester	☹️	kr 3.600
98	3.19.2A	Kontroll/vedlikehold av lekeplass	Andre	☺️	kr 7.200
97	3.19.1A	Vedlikehold av interntett	Entreprenør	☹️	kr 14.000
Totalt for 2023 kr					7.472.500

* Vinduene er vedlikeholdt



FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

Årlig tiltaksplan 2024

13

NOE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	STATUSGRAD	KOSTNAD
37	3.15A	Distribusjon - infobrev "Bruk av boligene"	Styret	☹️	kr 2 800
38	3.3.5A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Vaktmester	☹️	kr 1 900
39	3.3.7A	Kontroll og vedlikehold - brannøder til garasjer	Væktmester	☹️	kr 6 500
4h	3.5.3A	Flexmatring ved behov - Helling	Vaktmester	😊	kr 19 000
50	3.6.3A	Rengjøring av inngang- og budstøppestak	Væktmester	☹️	kr 7 500
53	3.7.1A	Rens av feiteluke	Væktmester	😊	kr 3 700
62	3.9.7A	Funksjonstesting av utvendige hovedstoppetran	Væktmester	☹️	kr 1 900
74	3.10.3A	Årlig kontroll - røykventilasjon	Entreprenør	☹️	kr 6 500
76	3.11.1A	Gjennomføre kontroll if. NEK 405	Entreprenør	☹️	kr 47 000
78	3.12.1A	Kontroll av jordingsanlegg	Entreprenør	😊	kr 11 000
83	3.13.4A	Oppgradere sikkeringskap	Styret	☹️	kr 0
89	3.18.1A	Løpende vedlikehold - trapper i terreng	Væktmester	😊	kr 3 700
98	3.19.2A	Kontroll/vedlikehold av lekeplass	Anstre	☹️	kr 7 500
97	3.19.1A	Vedlikehold av intercomer	Entreprenør	☹️	kr 15 000
Totalt for 2024					kr 134 000

SAK 8. Forslag til nye punkter i Husordensreglene

Styret foreslår en revisjon av Husordensreglene, med følgende nye/reviderte punkter: For gjeldende Husordensregler, inklusiv disse 6 nye forslagene som kommer sist i husordensreglene, vises til vedlegg.

Nytt punkt 20 (også omtalt i vedtektene):

El-billading må bare foregå ved bruk av sameiets installasjoner tiltenkt dette formålet. Sameiet har inngått avtale med Ohmia Charging, som har ansvar for prosjektering, installasjon, administrasjon og drift av anlegget. Ohmia tar kostnadene ved etablering av infrastrukturen. Det er kun de beboerne som benytter seg av tjenesten som betaler. Dette er et felles anlegg med tilgang for alle garasjeiere, hvor den enkelte garasjeier betaler etablering og kobler seg til når de ønsker. Den enkelte garasjeier plikter da å inngå avtale med Ohmia i henhold til selskapets standardvilkår, og vil da få et direkte kundeforhold til dette selskapet.

Nytt punkt 21:

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

Nytt punkt 22:

Det er lov å montere varmepumpe under følgende forutsetninger:

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

Nytt punkt 23:

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

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

Nytt punkt 24:

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



Nytt punkt 25:

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

SAK 9. Innkomne forslag

Det har ikke kommet inn noen forslag.

SAK 10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av Annette Valde og Rolf Barry-Berg.

På vegne av sameiet vil valgkomiteen få rette en stor takk til Randi Flesland og Dag O Larsen som nå trer ut av styret.

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

Ny styreleder: Annette Valde

Styremedlem : Kai Schøne

Gjenvolgt styremedlem for 1 år : Eivind Sørli

Nytt styremedlem : Kristin Meum

Som **ny valgkomite** foreslås:

Randi Flesland og Dag O Larsen.



NYTTIG INFORMASJON:

Vibbo:

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

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

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

Seksjonseierne må innom Vibbo i forhold til digitale møter.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1410407. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

TV- og bredbåndstjenester

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

Andre faste avtaler

Renhold og vaktmestertjenester ble i 2021 utført av Insider AS (tidligere Elite Service Partner AS). Avtalene ble fornyet i 2015. Avtalen for renhold er sagt opp fra 1.7.2022, da vi ikke var fornøyd med kvaliteten og oppfølgingen av arbeidet. Ny avtale er inngått med Renhold Senter AS.



Avtalen med vaktmestertjenester fortsetter med Insider. Vi er svært fornøyde med vår vaktmester.

Snøbrøyting med strøing av grus, og senere fjerning av grus, utføres av Vaktmesterkompaniet AS.

Det er også inngått en fast vedlikeholdsavtale som gjelder brannporten under nr 21, samt for kjøleanleggene til kjølebodene.

Styret vurderer at tjenestene har fungert godt i 2021.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos - Access Låsspesialisten AS

Telf: 2222 8888/948 05 200 E-post: post@22228888.no eller hos andre som kan kopiere nøkler. Våre systemnøkler er nå så gamle at Access Låsspesialisten ikke lengre har enerett. Det er rimeligere å benytte andre.

For navneskilt ved inngangsdør og i garasje kan Phono kontaktes – de holder til i Hoff terrasse 2 og har Tlf 22 50 87 00.

Der kan navneskilt bestilles ved å sende en e-post til: teknisk@phono.no

De ønsker bestilling skriftlig av hensyn til staving av navn. Husk å oppgi adresse her på Furulundtoppen, slik at de vet hvilket navneskilt som skal produseres.

Navneskilt til våre postkasser kan bestilles ved å kontakte Posten på:

<https://www.posten.no/nettbutikker/skiltbutikken>

Eventuelle spørsmål kan rettes til styret.

Andre tjenester

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

Vedlegg:

Husordensregler, med innlagte nye forslag punktene 20-25.

FURUTOPPEN BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

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



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

Sameiet har inngått avtale med Ohmia Charging, som har ansvar for prosjektering, installasjon, administrasjon og drift av anlegget. Ohmia tar kostnadene ved etablering av infrastrukturen. Det er kun de beboerne som benytter seg av tjenesten som betaler. Dette er et felles anlegg med tilgang for alle garasjeiere, hvor den enkelte garasjeier betaler etablering og kobler seg til når de ønsker. Den enkelte garasjeier plikter da å inngå avtale med Ohmia i henhold til selskapets standardvilkår, og vil da få et direkte kundeforhold til dette selskapet.

FORSLAG TIL NYE PUNKTER:

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

22. Det er lov å montere varmpumpe under følgende forutsetninger:
Pumpen skal ikke synes utenfra. Ute-enheten settes innerst i hjørnet mot boden. Den må ha en treboks med luftespiler rundt seg, som kan males i samme farge som veggen. Den skal ikke skape vibrasjoner eller støy for naboer. Derfor må den monteres på stativ på gulvet og med fjæringsskruer på oppheng. Da den avgir vann, må det monteres et rør som fører dette inn i nedløpsrørene fra terrassen, med en varmetråd som forlenges minst en meter ned i nedløpsrøret for å unngå ising i rørene fra terrassene.

23. Vann til terrassekranen er etablert etter at byggene stod ferdig, hvilket er blitt organisert på ulikt vis fra blokk til blokk. Sameiet har ikke ansvar for stenging av vannet, men er opptatt av at vannet blir stengt, åpnet og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke påfører sameiet vann- eller andre skader.
Blokkansvarlig sammen med alle beboerne i de enkelte blokkene må være kjent med hvor stoppekranen er. Etter stenging om høsten skal alle kraner åpnes slik at rørsystemet slipper ut alt vann. Noen rørsystemer kan i tillegg ha luftkraner som også må åpnes. Ved åpning må alle kraner være skrudd igjen før vannet settes på. Blokkansvarlig må ta kontroll på disse rutinene.
Skader og reparasjoner dekkes av den enkelte blokk.

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

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

(Oppdatert og godkjent i Årsmøte avholdt 23. mai 2022)



6014 Furutoppen Boligsameie

FULLMAKTSBLANKETT 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)