



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 235 996
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FOSSUM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990235996

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 292 964	8 401 278
Sum inntekter		15 292 964	8 401 278
Kostnader			
Lønnskostnad		739 140	770 448
Annen driftskostnad		6 512 840	19 022 953
Sum kostnader		7 251 979	19 793 402
Driftsresultat		8 040 985	-11 392 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 404	13 496
Sum finansinntekter		10 404	13 496
Annen finanskostnad		2 001 044	1 431 987
Sum finanskostnader		2 001 044	1 431 987
Netto finans		-1 990 640	-1 418 491
Resultat før skattekostnad		6 050 345	-12 810 614
Årsresultat		6 050 345	-12 810 614
Totalresultat		6 050 345	-12 810 614
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 050 345	-12 810 614
Sum overføringer og disponeringer		6 050 345	-12 810 614



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		39 464	-1 968
Andre fordringer		497 821	629 256
Sum fordringer		537 285	627 289
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		997 630	2 559 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		997 630	2 559 803
Sum omløpsmidler		1 534 916	3 187 091
SUM EIENDELER		1 534 916	3 187 091

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		23 031 021	29 081 366
Sum opptjent egenkapital		-23 031 021	-29 081 366
Sum egenkapital		-23 031 021	-29 081 366
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 617 312	30 038 967
Sum annen langsiktig gjeld		23 617 312	30 038 967
Sum langsiktig gjeld		23 617 312	30 038 967
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 968	310 588
Leverandørgjeld		465 215	1 811 955
Skyldige offentlige avgifter		16 570	36 427
Annen kortsiktig gjeld		457 872	70 521
Sum kortsiktig gjeld		948 625	2 229 491
Sum gjeld		24 565 937	32 268 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 534 916	3 187 091



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 403130

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 235 996
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FOSSUM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 990 235 996
FOSSUM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 292 964	8 401 278
Sum inntekter		15 292 964	8 401 278
Kostnader			
Lønnskostnad		739 140	770 448
Annen driftskostnad		6 512 840	19 022 953
Sum kostnader		7 251 979	19 793 402
Driftsresultat		8 040 985	-11 392 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 404	13 496
Sum finansinntekter		10 404	13 496
Annen finanskostnad		2 001 044	1 431 987
Sum finanskostnader		2 001 044	1 431 987
Netto finans		-1 990 640	-1 418 491
Resultat før skattekostnad		6 050 345	-12 810 614
Årsresultat		6 050 345	-12 810 614
Totalresultat		6 050 345	-12 810 614
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 050 345	-12 810 614
Sum overføringer og disponeringer		6 050 345	-12 810 614



Organisasjonsnr: 990 235 996
FOSSUM BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		39 464	-1 968
Andre fordringer		497 821	629 256
Sum fordringer		537 285	627 289
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		997 630	2 559 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		997 630	2 559 803
Sum omløpsmidler		1 534 916	3 187 091
SUM EIENDELER		1 534 916	3 187 091
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		23 031 021	29 081 366
Sum opptjent egenkapital		-23 031 021	-29 081 366



Sum egenkapital	-23 031 021	-29 081 366
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 617 312	30 038 967
Sum annen langsiktig gjeld	23 617 312	30 038 967
Sum langsiktig gjeld	23 617 312	30 038 967
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 968	310 588
Leverandørgjeld	465 215	1 811 955
Skyldige offentlige avgifter	16 570	36 427
Annen kortsiktig gjeld	457 872	70 521
Sum kortsiktig gjeld	948 625	2 229 491
Sum gjeld	24 565 937	32 268 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 534 916	3 187 091



Organisasjonsnr: 990 235 996
FOSSUM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

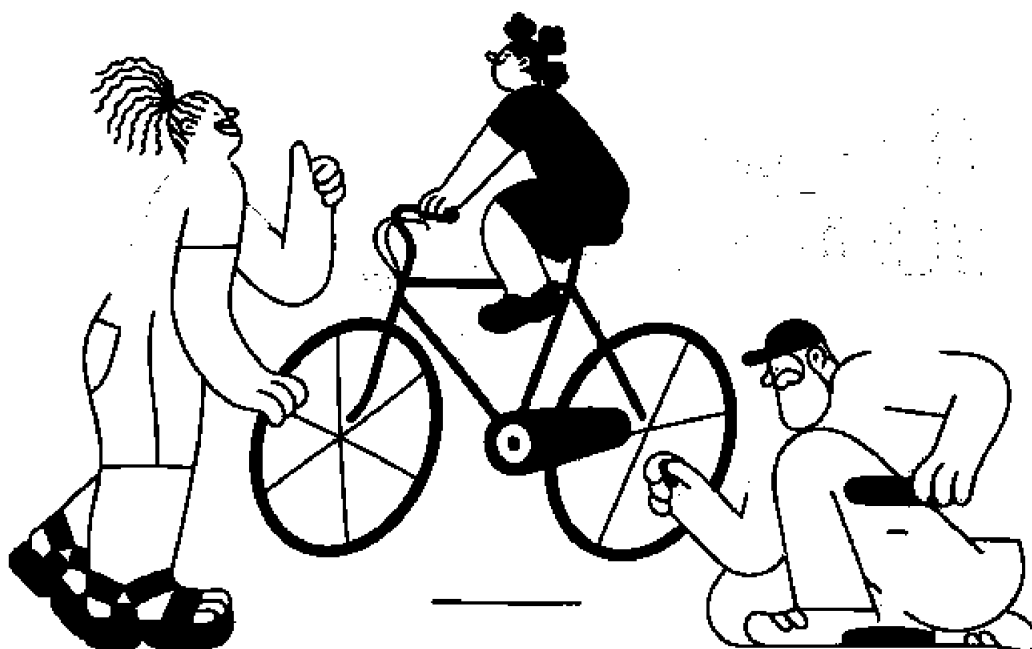
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8201

FOSSUM BOLIGSAMEIE



Til seksjonseierne i Fossum Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 23. april 2025 kl.18:00 i Derbystuen på Øvrevoll

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fossum 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 tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten (siste side) leveres i utfylt stand ved inngangen.



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i Fossum Boligsameie
avholdes onsdag 23. april 2025 kl.18:00 i Derbystuen på Øvrevoll, Vollsveien 132.

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) Valg av tellekorps
 - E) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSREGNSKAP OG ÅRSRAPPORT FOR 2024**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2024
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER**
 - A) Styrehonorar

4. **INNKOMNE FORSLAG (side 18 - 20)**
 - A) Endringsforslag av sameiets vedtekt § 10
 - B) Endringsforslag av sameiets vedtekt § 10
 - C) Fordeling av felleskostnader og gjeld

5. **VALG AV TILLITSVALGTE (side 21)**
 - A) Valg av to styremedlemmer for to år
 - B) Valg av ett varamedlem for to år og ett varamedlem for ett år
 - C) Valg av styremedlemmer til Fossum Grendehus
 - D) Valg av valgkomité for ett år

Eiksmarka, 10. april 2025
Styret i Fossum Boligsameie

Carl Fredrik Arntzen Jonny Andersson Kristin Gude

Øistein Barhaugen Margrethe Moe



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18D
Styremedlem	Jonny Andersson	Syd-fossum 61
Styremedlem	Øistein Barhaugen	Fossumhavene 58
Styremedlem	Kristin Cecilie Gude	Fossumhavene 58
Styremedlem	Margrethe Moe	Syd-fossum 57
Varamedlem	Kristina Kristiansen	Fossumhavene 56
Varamedlem	Kjell Kåre Saupstad	Syd-fossum 61

Valgkomiteen

Hans Hübert	Sagtomtveien 1
Ingvild Cathrine Bøhm-Pedersen	Syd-fossum 61

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på fossum@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fossum Boligsameie

Sameiet består av 138 seksjoner. Fossum Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990235996, og ligger i Bærum kommune. Sameiets gårds- og bruksnummer er 31/144.

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

Fossum Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



STYRETS ARBEID 2024

Det er ikke lengre noen plikt å ha årsberetning fra styret i boligselskaper. Selv om lovgivningen ikke stiller krav om det lengre, kan det være fornuftig å fortsette med årsberetning eller en eller annen form for årlig informasjon fra styret om aktiviteten i sameiet det siste året. Styret mener derimot at det er helt naturlig at det som tidligere opplyses om de store linjene i styrearbeidet siden fjorårets ordinære årsmøte.

Styret

Det har også denne gangen vært et omfattende styreår med svært mange henvendelser til styret. Det er mange individuelle ønsker og behov blant seksjonseierne og styrets utfordring blir å ivareta sameiets felles interesser på best mulig måte.

Styret har som i forrige styreperiode hatt faste månedlige styremøter (med unntak av juli). Mellom styremøtene har det vært tett dialog mellom styrets medlemmer både på telefon og e-post. Det er et svært godt samarbeid mellom styrets medlemmer og et behagelig klima i sameiets styre.

Den ukentlige kontakten og rapportene fra ABVK på daglig vedlikehold har vært utført av Kristin Gude. Når folk flytter har hun også bistått med bestilling av nye skilt og bestilling av nøkler.

Styret benytter Vibbo som sameiets offisielle kommunikasjonskanal og til tider er det høy aktivitet med mange meldinger og meninger. Det er i dag 137 av sameiets 138 seksjoner hvor noen knyttet til husstanden som er registrert på Vibbo. Under følger en oppsummering over noen av de mest sentrale sakene som styret har jobbet med siden fjorårets årsmøte.

Lading av el-bil i garasjeanlegg, Charge365

Fra 1. januar 2023 inngikk styret avtale med selskapet Charge 365 for betaling av ladeforbruket i sameiet noe som innebærer at de seksjonseiere som benytter egne billadere belastes selv for forbruket. kWh prisen fastsettes av styret og i skrivende stund er denne på kr 1,75.

Styret ble som veldig mange seksjonseiere veldig overrasket over Charge365 endring av systemer som skapte mye frustrasjon. Styret brukte veldig mye tid på dette i tiden før og etter jul.

Styret minner om at det ikke er anledning til å lade el-bil fra vanlig stikkontakt.

Produksjon av de månedlige felleskostnadene til sameiet

Det er sameiets forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning som utfører den faktiske produksjonen av de månedlige felleskostnadene. Da Obos høsten 2024 gikk over til nye systemer for denne produksjonen så medførte dette dessverre veldig mye feilproduserte fakturaer til sameiet.



Det var også uheldigvis flere sammenfallende episoder som inntraff i perioden september til og med november. Ny justert eierbrøk, ekstraordinær innbetaling av felleskostnader (såkalt kapitalinnkreving) som på ingen måte fungerte som det skulle. Dette medførte at flere seksjonseiere opplevde å motta lite forklarende fakturaer. Det er også noen seksjonseiere som har opplevd feil på fakturaer etter nyttår.

Styret ber om at de som har spørsmål til hvorvidt de har noe utestående tar kontakt med Obos Innbetalingsservice på tlf 22865500, da styret ikke kan svare på disse henvendelsene. Dette til tross for at det står at man skal kontakte styret om man har spm til mottatte fakturaer.

Styret har rettet kritikk til Obos Eiendomsforvaltning vedrørende forholdene.

Løpende drift- og vedlikeholdsoppgaver

Mindre løpende drift- og vedlikeholdsoppgaver har vært utført av Øistein Barhaugen. Dette fungerer svært tilfredsstillende og har stor verdi for sameiet.

Terrassedører og vinduer er byttet fortløpende etter behov. Styret vil understreke at dette er vinduer og dører som er av en slik art at det ikke er lønnsomt å reparere disse. Dette er også omtalt under avsnittet *årsregnskap 2024*.

Samtidig minner styret om at vedtektene i sameiet bestemmer hva som er sameiets vedlikeholdsansvar og hva som er seksjonseier.

Det er viktig å huske på at seksjonseiere må sørge for å rense terrasserenner for skitt slik at ikke dette fryser for tilgang i nedløpet.

Renovasjon

Det har også vinteren 2024/25 vært flere episoder hvor feilparkerte biler har resultert i at renovasjonsetaten i Bærum kommune ikke har fått hentet renovasjon/avfall på sine faste dager. Dette har dessverre medført økte kostnader for sameiet da kommunen har måttet gjennomføre ekstra tømminger.

Nedleggelse av Grini barnehage

Styret sendte bekymringse-post til Bærum kommune høsten 2024. Det ble i meldingen vektlagt

Barnehagens uteområde er et gunstig tilbud til barnefamiliene også utenom åpningstidene. Det er lang tradisjon at barnehagens flotte uteområde benyttes på 17. mai med stor iver og deltakelse. Barna som bor på feltet og som går i samme barnehage etablerer et trygt og nært bånd seg imellom som også fortsetter når de begynner på skolen på Eiksmarka.

Vi får trygge unger som sykler og går til barnehagen og foreldre med mindre stressende hverdag som har kort vei for å hente og bringe barn i barnehaven.



Tiltak styret planlegger i tiden fremover

Det er mange ønsker blant seksjonseiere om hva som må gjøres i sameiet. En av styrets oppgaver er å påse at flere av de høyst nødvendige oppgavene blir utført i en slik rekkefølge som samsvarer med sameiets økonomi.

Forsterket signalanlegg i sameiets garasje. Det er flere som opplever problemer med sameiets ladeanlegg. For at dette skal bli mer stabilt må sameiet påregne en oppgraderingskostnad på dagens ladeanlegg i størrelsesorden kr 150 000 til kr 200 000.

Oppgradering av dagens renovasjonsløsning. Her skal det gjøres, noe. Styret har sett på flere alternative løsninger og vil jobbe videre med dette i neste styreperiode. En beslutning skal gjøres av sameiets årsmøte.

Parkeringsvaktsselskap. Styret har flere ganger varslet på Vibbo om feilparkerte biler som medfører høyst unødvendige kostnader for sameiet. Styret vil presentere et forslag i et eget sameiermøte hvor en parkeringsløsning foreslås.

Det vises også til Vibbo for ytterligere opplysninger om sameiets aktivitet. Her finner man også sameiets husordensregler og vedtekter.



ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et resultat på kr 6 060 345. Av dette resultatet så utgjør kr 5 470 062 ekstraordinære innbetalinger som seksjonseierne utførte i fjor.

Sameiets inntekter for 2024

Inntektene til sameiet består av de månedlige felleskostnadene som seksjonseierne innbetaler. Samtidig ble det utført en *ekstraordinær kapitalinnkrevning* høsten 2024 samt inntekter fra Fossum Huseierforening for deres andel av parkeringsplasser i garasjene. Dette vises under andre inntekter i note 3.

Sameiets kostnader for 2024

Sameiets samlede driftskostnader for 2024 utgjør kr 7 251 979 og er ca 12,5 % høyere enn budsjettert.

Kommunale avgifter Bærum kommune

Denne kostnaden utgjorde i fjor nesten 25 % av sameiets kostnader og var fjorårets største kostnad. Total kommunale avgifter utgjorde kr 1 808 655 og var kr 295 455 høyere enn budsjettert. De siste fem årene har de kommunale avgiftene for sameiet økt med nesten 68 %.

Tekst	2024	2023	2022	2021	2020
Renovasjon	523 939	527 450	507 466	501 330	427 058
Vann- og avløp	1 260 764	829 880	839 018	762 994	632 863
Feie- og tilsyn	23 952	24 856	27 605	29 371	18 113
Totalt	1 808 655	1 382 186	1 374 090	1 293 695	1 078 033

TV/Internett

Sameiets kollektive avtale med Telia utgjorde i 2024 kr 813 826. Den økte med nesten 5 % fra 2023.

Drift og vedlikehold

I fjor gjennomførte sameiet et normalt driftsår. Til tross for dette så utgjorde vedlikeholdet kr 1 282 841. Dette utgjør kr 348 841 mer enn budsjettert. Dette har hovedsakelig vært løpende bytter av vinduer samt arbeid med en balkong. Det ble også gjennomført rens av avtrekkskanaler og ventiler våren 2024.

Andre driftskostnader

Totalt var dette kr 905 232 i fjor hvor ca 83 % utgjør sameiets vaktmestertjeneste med Asker & Bærum Vaktmestertjenester og sameiets renholdstjenester som utføres av Grønt Renhold.



Styrehonorar og personalkostnader

Sameiet har ekstern styreledelse med egen avtale godkjent av årsmøte 2024 og har utgjør kr 15 000 pr mnd. Avtalens varighet er fram til sameiets ordinære årsmøte 2026. Styrets øvrige medlemmers honorar ble vedtatt og utbetalt i fjor og gjelder for styreperioden 2023/24.

Sameiet benytter Øistein Barhaugen til mindre løpende driftsoppgaver som utføres på timer. Dette er en gunstig løsning for sameiet og utgjorde i 2024 kr 19 250. Dette kostnadsføres under *personalkostnader*.

Energi

Sameiets har en kollektiv strømtavtale hos Fjordkraft. Kostnaden var kr 186 597 lavere enn budsjettert.

Tekst	2024	2023	2022	2021	2020
Strømkostnad	Kr 716 403	Kr 781 084	Kr 925 246	757 067	376 885
Forbruk kWh	541 027,37	555 621,59	363 397,39	n/a	n/a

Sameiets lån

Fossum Boligsameie har to annuitetslån i OBOS-banken med en rente per 22. april 2025 6,85 % p.a. Effektiv rente er 7,09 %. Disse lånene ble tatt opp i forbindelse med oppgangsoppussingen i 2019 og rørrehabiliteringen 2022. Lånene er også omtalt i note 16 i sameiets årsregnskap.

Sameiets økonomi

Sameiets økonomi er skjør. Styret jobber med å holde felleskostnadene knyttet til driften av sameiet på et forsvarlig nivå, men vi ser at i et sameiet som Fossum Boligsameie er det forløpende utfordringer som medfører at styret må øke inntektene, på kort og på lang sikt. Seksjonseierne på pålegge seg at det vil komme ekstraordinære kapitalinnkrevinger i årene fremover for å styrke sameiets likviditet.



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 2040167. 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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning på telefon 22 86 83 98, eller e-post forskring@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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden to ganger årlig. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Til årsmøtet i FOSSUM BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
 Sven Mozart Aarvold
 statsautorisert revisor
 (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: 5DSL-A-WZJWL-E4HT-CXBWJ-0VXAV-UW8WA



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 11:35:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5D5L.A-WZ1WVL-E4IX1-CXBWJ-0VXAV-UW8WA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



FOSSUM BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 235 996, KUNDENR. 8201

RESULTATREGNSKAP

	<i>Note</i>	<i>Regnskap</i> 2024	<i>Regnskap</i> 2023	<i>Budsjett</i> 2024	<i>Budsjett</i> 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 373 986	7 900 883	8 078 000	9 783 000
Ladeinntekter EL-bil		142 157	431 525	175 000	200 000
Andre inntekter	3	306 759	68 870	69 000	69 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		9 822 902	8 401 278	8 322 000	10 052 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-113 101	-138 547	-120 000	-124 000
Styrehonorar	5	-626 039	-631 901	-375 000	-558 000
Revisjonshonorar	6	-17 349	-38 097	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-202 735	-192 798	-204 000	-214 000
Konsulenthonorar	7	-56 823	-184 752	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 282 841	-14 239 707	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-708 977	-643 834	-650 000	-780 000
Kommunale avgifter	9	-1 808 655	-1 382 186	-1 513 200	-1 768 000
Energi/fyring		-716 403	-781 084	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-813 826	-776 468	-826 000	-826 000
Andre driftskostnader	10	-905 232	-784 028	-803 000	-910 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 251 979	-19 793 402	-6 491 000	-7 031 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-2 570 923	-11 392 123	1 831 000	3 021 000
Innbetalt andel fellesgjeld		5 470 062			
DRIFTSRESULTAT		8 040 985	-11 392 123	1 831 000	3 021 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 404	13 496	0	10 000
Finanskostnader	12	-2 001 044	-1 431 987	-1 826 000	-1 257 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 990 640	-1 418 491	-1 826 000	-1 247 000
ÅRSRESULTAT		6 050 345	-12 810 614	5 000	1 774 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-12 810 614	-5 098 229		



FOSSUM BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 235 996, KUNDENR. 8201

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		906	3 758
Forskuddsbetale kostnader		437 471	426 561
Andre kortsiktige fordringer	13	60 350	202 696
Driftskonto OBOS-banken		840 512	2 519 144
Skattetrekkkonto OBOS-banken		12 000	23 639
Sparekonto OBOS-banken		145 118	17 020
SUM OMLØPSMIDLER			
SUM EIENDELER		1 534 916	3 187 091
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14, 15	-23 031 021	-29 081 366
SUM EGENKAPITAL		-23 031 021	-29 081 366
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 617 312	30 038 967
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 617 312	30 038 967
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetale felleskostnader		455 566	59 496
Leverandørgjeld		465 215	1 811 955
Skyldige offentlige avgifter	17	16 570	36 427
Påløpte renter		8 968	169 622
Påløpte avdrag		0	140 966
Annen kortsiktig gjeld	18	2 406	11 025
SUM KORTSIKTIG GJELD		948 625	2 229 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 534 916	3 187 091
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Eiksmarka, 28. mars 2025
Styret i Fossum Boligsameie

Carl Fredrik Arntzen /s/ Jonny Andersson /s/ Øistein Barhaugen /s/

Kristin Cecilie Gude /s/ Margrethe Moe /s/

**NOTE: 1****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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 400 092
Felleskostnader likt	1 451 975
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 918 054
TV/Internett	816 723
Lånekostnad II (Adm-avtale)	795 485
Felleskostnader brøk	699 036
Garasje	122 829
Tilleggsareal	99 375
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	45 886
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	13 213
TV/Internett 2	10 764
Strømuttak	554
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 373 986

**NOTE 3:****ANDRE INNTEKTER**

Biloppstillingsplass	71 567
Kapitalinnkalling	235 192
SUM ANDRE INNTEKTER	306 759

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 250
Annen lønn, ikke feriepenger	-105
Påløpte feriepenger	-2 406
Arbeidsgiveravgift	-91 340
SUM PERSONALKOSTNADER	-113 101

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 626 039. I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 3 806, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 349.

NOTE 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 125
Tilleggstjenester OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 198
Fornebu Forvaltning AS	-22 500
SUM KONSULENTHONORAR	-56 823

NOTE 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norconsult AS	-65 083
WSP Norge AS	-125 210
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-190 293
Drift/vedlikehold bygninger	-525 116
Drift/vedlikehold VVS	-49 574
Drift/vedlikehold elektro	-83 215
Drift vedlikehold brannsikring	-27 075
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-298 337
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 795
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-16 950
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 282 841

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

Vann- og avløpsavgift	-1 260 764
Feieavgift	-23 952
Renovasjonsavgift	-523 939
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-11 808 655

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Container	-60 543
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 016
Vaktmestertjenester	-843 984
Renhold ved firmaer	-273 089
Snørydding	-3 188
Andre fremmede tjenester	-22 422
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-732
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 806
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-37
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 462
Øreavrunding	-11
Velferdskostnader	-7 702
Tap på fordringer	-138
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-905 232

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	9 858
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	808
SUM FINANSINTEKTER	10 404

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-2 001 044
SUM FINANSKOSTNADER	-2 001 044

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 100
Til gode av eierne	55 250
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	60 350

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-15 935 307
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippendring	-13 512 061
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	946 703
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	5 469 644
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-23 031 021

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 11 år.	
Opprinnelig 2019	-17 120 000
Nedbetalt tidligere	6 284 953
Nedbetalt i år	3 099 331
	-7 735 716
Obos-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden 25 år	
Opprinnelig 2022	-5 000 000
Økning 2023	-14 500 000
Nedbetalt i år	-3 322 324
	-15 881 596
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 617 312



NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrek	-12 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 570
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16 570

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger	-2 406
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 406



FORSLAG A: EVENTUELLE LÅNEOPPTAK SKAL LEGGES FREM OG GODKJENNES PÅ ÅRSMØTE **Forslagstiller Anette Syverud, Syd-fossum 51**

Sameiet har vært igjennom store vedlikeholdsprosjekter, oppussing av oppganger og nå røropplegget. I forbindelse med disse prosjektene er det tatt opp lån. Sameiet har også inngått IN avtale så flere har innbetalt sin andel av fellesgjelden. IN avtalen gjør at ved innbetaling av gjeldsandelen så blir man solidarisk ansvarlig for sameiets gjeld. Hvis man inn ikke betaler er man fortsatt proratarisk ansvarlig.

Jeg leste en del forarbeider etc da jeg vurderte om jeg ønsket å innbetale eller ikke. Det kom klart frem i den dokumentasjon jeg leste at boligsameier vanligvis ikke skal/bør oppta felles gjeld. Jeg har også spurt tidligere bank kollegaer og fått vite at de fleste banker ikke ønsker å gi lån til boligsameier. Jeg legger ved litt lesestoff om dette som er bakgrunnen for mitt forslag.

Det vil være rimeligere for sameiere å eventuelt ta opp lån i egen bank i stedet for å måtte betale avdrag og renter over fellesutgifter. Forskjellen vil være både på nedbetalingstid og renter. Renter på privat lån med sikkerhet i bolig vil være ca 2 % lavere enn ved felles lån. Det vil også kunne påvirke salg av leilighetene da høy fellesgjeld gjør leilighetene mindre attraktive.

Fra Huseierene.no

Låneopptak i sameier

Et sameie kan ta opp lån, selv om det kanskje ikke er den vanligste formen for finansiering.

Noen ganger kan det være behov for å låne penger til større investeringer eller vedlikehold. I utgangspunktet skal sameiets utgifter betales med fellesutgiftene seksjonseierne innbetaler. Det er også muligheter for å bygge opp et vedlikeholdsfond, slik at man har noe å ta av hvis det skulle dukke opp uforutsette utgifter eller når det er nødvendig med store vedlikeholdsarbeider.

Har man ikke penger i felleskassa, må den enkelte sameier innbetale det som må til for å få utført nødvendig vedlikehold. Den siste muligheten er at sameiet tar opp lån.

Ingen felles eiendom å pantsette. Det er uheldig hvis sameiet krever inn et så stort beløp at noen av seksjonseierne ikke makter det, og må selge seksjonen. I motsetning til borettslag, har ikke sameier noe felles eiendom å pantsette.

Det følger av eierseksjonsloven § 30 at seksjonseierne kun hefter etter sin sameiebrøk. En kreditor som ikke får dekket sitt krav, vil måtte gå på hver og en sameier, og kreve vedkommende for sin andel av felles gjeld. For å sette det litt på spissen, skulle det derfor ikke være mulig for et eierseksjonssameie å oppta lån.

I gode tider er imidlertid bankene mer villige til å låne ut penger, blant annet med det resultat at også eierseksjonssameier ytes lån. Som regel gjøres det med den sikkerhet at banken gis adgang til å betjene lånet ved belastning av sameiets felles konto.

Må styret gå til årsmøtet for å få godkjent låneopptaket? I utgangspunktet antas det at styret har anledning til å ta opp lån uten årsmøtets samtykke, forutsatt at man ikke har oppsparte midler, og lånet går til dekning av nødvendig vedlikehold. Ønsker man en regulering av styrets adgang til å ta opp slike lån, bør det fastsettes i vedtektene at årsmøtets samtykke er nødvendig.



Styret har plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, og kan fordele utgiftene på seksjonseierne i fastsatte a konto-beløp uten å legge saken frem for årsmøtet. I tillegg kan styret treffe alle beslutninger som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer. Styret kan altså treffe alle beslutninger årsmøtet kan treffe med alminnelig flertall.

Årsmøtet kan siden selvsagt overprøve styrets vedtak, og derfor kan det være like greit å legge særlig viktige beslutninger frem for årsmøtet først som sist.

Vi i Huseierne anbefaler at avgjørelsene i slike saker overlates årsmøtet, og vil i fortsettelsen se på hvilken kompetanse årsmøtet har.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslag til tillegg i § 10. Eventuelle låneopptak skal legges frem og godkjennes på årsmøte

Styrets innstilling til årsmøte:

Styret ber årsmøte om å ta stilling til forslagsstillers forslag til vedtak.



FORSLAG B: ENDRING I VEDTEKTENES § 10. SAMME FORDELING BENYTTES VED NEDBETALING AV FELLESgjELD.

Forslagstiller Kirsten Bølling, Syd-fossum 57

Begrunnelse:

Det står ikke eksplisitt noe sted i vedtektene hvordan gjeld skal fordeles. I dag fordeles i alle fall ikke gjeld etter faktiske størrelser på leiligheter. (Det er uklart om fordeling av felleskostnader er iht. vedtektene.) Se annen sak.

Setningen markert med gult/understreket legges inn:

§ 10 Felleskostnader og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg samt administrasjonskostnader. Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantninger, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:
50% fordeles likt på hver seksjon.

50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

Samme fordeling benyttes ved nedbetaling av fellesgjeld.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentstall) for samtlige eierseksjoner. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseiere etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Styrets innstilling til årsmøte:

Forslag avvises. Dette arbeidet har pågått i sameiet i mer enn tre år og har vært særdeles komplekst å få på plass. Et slikt vedtak/endring vil kun pålegge sameiet merkostnader.



FORSLAG C: FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG GJELD ETTER DE FAKTISKE STØRRELSENE PÅ LEILIGHETENE ETTER UTBYGGINGER

Forslagstiller Kirsten Bølling, Syd-fossum 57

Begrunnelse

I dag, betaler samtlige toroms leiligheter, og alle som ikke har bygd ut, for stor andel av gjelden.

Hvis det enkelt lar seg løse ved å benytte de nylig oppmålte størrelsene, er det klart å foretrekke. Ellers sier Huseiernes advokat at eierseksjonslovens §21 pålegger styret å sørge for reseksjonering når leiligheter bygges ut (sjekket med deres advokat Fæste). Det interne avtaledokumentet i sameiet om utbygging sier blant annet: «*Man må sørge for reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven.*»

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret må sørge for fordeling av felleskostnader og gjeld etter de faktiske størrelsene på leilighetene etter utbygginger. Styret må undersøke om dette må skje via reseksjonering eller om det er nok å pålegge OBOS å benytte oppmålingene fra 2022 i sin beregning.

Styrets innstilling til årsmøte:

Forslag avvises. Dette arbeidet har pågått i sameiet mer enn tre år og har vært særdeles komplekst å få på plass. Et slikt vedtak/endring vil kun pålegge sameiet merkostnader.



Valgkomiteens innstilling – Fossum Boligsameie Årsmøte, 23 april 2025

Valgkomiteen har opplevd økt engasjement i sameiet, og det er gledelig å se at flere beboere ønsker å bidra i styrearbeidet. Dette viser en sterk interesse for å utvikle og ivareta fellesskapet vårt.

I årets innstilling har vi lagt vekt på en god balanse mellom kontinuitet og fornyelse. En kombinasjon av nye stemmer og erfaring gir et godt fundament for videre drift og utvikling av sameiet. Vi har også hatt fokus på en rettferdig fordeling med representasjon fra blokkene, samt en god kjønnsbalanse.

Med dette mener vi at vi har satt sammen et styre som både ivaretar beboernes interesser og legger til rette for et fortsatt godt bomiljø i Fossum Boligsameie.

Valgkomiteen anbefaler følgende kandidater til styret:

Ikke på valg:

Leder	Carl Fredrik Arntzen	2024-2026
Styremedlem	Jonny Andersson	2024-2026
Styremedlem	Margrethe Moe	2024-2026
Varamedlem	Kristina Kristiansen	2024-2026

På valg:

Varamedlem	Kjell Kåre Saupstad	2023-2025
------------	---------------------	-----------

Ønsker ikke gjenvalg:

Styremedlem	Kristin Gude	2023-2025
Styremedlem	Øistein Barhaugen	2023-2025

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem	Anettes Syverud	2025-2027	2 år
Styremedlem	Håkon Frydenberg	2025-2027	2 år
Varamedlem	Kjell Kåre Saupstad	2025-2027	2 år

Grendehuset:

Foreløpig ingen kandidater.
Velges på Årsmøte.

Valgkomite, 1 år:

Hans Hubert
Ingvild Bøhm-Pedersen
Kristin Gude

Vi takker alle som har vist interesse for styreverv og håper på et godt samarbeid fremover!

På vegne av valgkomiteen, Eiksmarka 28 mars 2025.
Hans Hubert og Ingvild Bøhm-Pedersen



REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

I

ORDINÆRT ÅRSMØTE FOSSUM BOLIGSAMEIE 23. APRIL 2025

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

FOSSUM BOLIGSAMEIE

Eierens underskrift og dato:

.....
(eiers signatur) (dato)