



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 426  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: 13.05.2025

### 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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948517426

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		35 786 925	38 134 286
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 786 925</b>	<b>38 134 286</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 886 302	2 260 541
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 219 880	4 253 866
Annen driftskostnad		14 707 974	14 929 028
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 814 156</b>	<b>21 443 435</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 972 769</b>	<b>16 690 852</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		730 647	297 651
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>730 647</b>	<b>297 651</b>
Annen finanskostnad		13 539 852	11 078 110
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 539 852</b>	<b>11 078 110</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 809 205</b>	<b>-10 780 459</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 163 564</b>	<b>5 910 393</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 163 564</b>	<b>5 910 393</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 163 564</b>	<b>5 910 393</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 163 564	5 910 393
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 163 564</b>	<b>5 910 393</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		69 670 543	73 875 968
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	14 457
Sum varige driftsmidler		69 670 545	73 890 425
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 670 545	73 890 425
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		447 726	749 628
Andre fordringer		1 470 674	923 065
Sum fordringer		1 918 399	1 672 693
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 515 696	19 862 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 515 696	19 862 010
Sum omløpsmidler		23 434 095	21 534 704
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 104 640</b>	<b>95 425 128</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Overkurs		46 400	46 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 400</b>	<b>46 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		165 188 836	166 352 400
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-165 188 836</b>	<b>-166 352 400</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-165 142 436</b>	<b>-166 306 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		245 652 839	248 195 173
Øvrig langsiktig gjeld		9 501 800	9 501 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>255 154 639</b>	<b>257 696 973</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>255 154 639</b>	<b>257 696 973</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 144 366	1 117 218
Leverandørgjeld		782 208	1 331 193
Skyldige offentlige avgifter		152 635	115 559
Annen kortsiktig gjeld		1 013 228	1 470 186
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 092 437</b>	<b>4 034 156</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>258 247 076</b>	<b>261 731 128</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 104 640</b>	<b>95 425 128</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445776

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 426  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: 13.05.2025

#### 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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 948 517 426  
FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		35 786 925	38 134 286
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 786 925</b>	<b>38 134 286</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 886 302	2 260 541
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 219 880	4 253 866
Annen driftskostnad		14 707 974	14 929 028
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 814 156</b>	<b>21 443 435</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 972 769</b>	<b>16 690 852</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		730 647	297 651
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>730 647</b>	<b>297 651</b>
Annen finanskostnad		13 539 852	11 078 110
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 539 852</b>	<b>11 078 110</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 809 205</b>	<b>-10 780 459</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 163 564</b>	<b>5 910 393</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 163 564</b>	<b>5 910 393</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 163 564</b>	<b>5 910 393</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 163 564	5 910 393
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 163 564</b>	<b>5 910 393</b>



Organisasjonsnr: 948 517 426  
FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		69 670 543	73 875 968
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		14 457
Sum varige driftsmidler		69 670 545	73 890 425
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 670 545	73 890 425
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		447 726	749 628
Andre fordringer		1 470 674	923 065
Sum fordringer		1 918 399	1 672 693
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 515 696	19 862 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 515 696	19 862 010
Sum omløpsmidler		23 434 095	21 534 704
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 104 640</b>	<b>95 425 128</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Overkurs		46 400	46 400



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>46 400</b>	<b>46 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	165 188 836	166 352 400
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-165 188 836</b>	<b>-166 352 400</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-165 142 436</b>	<b>-166 306 000</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	245 652 839	248 195 173
Øvrig langsiktig gjeld	9 501 800	9 501 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>255 154 639</b>	<b>257 696 973</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>255 154 639</b>	<b>257 696 973</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 144 366	1 117 218
Leverandørgjeld	782 208	1 331 193
Skyldige offentlige avgifter	152 635	115 559
Annen kortsiktig gjeld	1 013 228	1 470 186
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 092 437</b>	<b>4 034 156</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>258 247 076</b>	<b>261 731 128</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>93 104 640</b>	<b>95 425 128</b>



Organisasjonsnr: 948 517 426  
FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

## **Fossum Terrasse Borettslag**

Tid: Tirsdag 13.05.2025, kl. 18:30

Sted: Rommen Scene, Karen Platous vei 31



## Velkommen til årsmøte i FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:30, Rommen Scene, Karen Platous vei 31.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Registrering av deltakere

Vi henstiller alle om å møte i god tid for å registrere deltagelse. Registrering av deltakere starter allerede kl. 17:30.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Valg av tellekorps
5. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
6. Årsberetning 2024
7. Årsregnskap for 2024
8. Fastsettelse av honorarer
9. Beredskapslager, fyring
10. Grundig vask av trapper og ganger
11. Fordeling av kostnader for tv & internett
12. Omgjøring av vaskerilokalet
13. Endring av husordensreglene
14. Endring av vedtekter
15. Valg av tillitsvalgte



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Ulf B. Karlsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Amir Shinwary og Truls Eikeri.



Sak 4

## Valg av tellekorps

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Det velges 4 personer som tellekorps i årsmøtet. Følgende personer foreslås [Navn],[Navn], [Navn] og [Navn]

**Forslag til vedtak**

[Navn], [Navn], [Navn] og ble valgt til tellekorps.

Sak 5

## Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er innkalt i hht til lov og vedtekter. Fullstendig saksliste følger i innkallingen side 2.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

Sak 6

## Årsberetning 2024

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning for 2024 følger vedlagt.

**Styrets innstilling**

Årsberetningen for 2024 godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Årsberetningen for 2024 godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsberetning for 2024.pdf



Sak 7

## Årsregnskap for 2024

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

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt

Styret foreslår overføring av årets resultat til borettslagets egenkapital.

### Styrets innstilling

Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Styret foreslår overføring av årets resultat til borettslagets egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsregnskap for 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

2. Årsregnskap 2024.pdf

3. Revisjonsberetning 2024 s 5079.pdf

Sak 8

## Fastsettelse av honorarer

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

Generalforsamlingen fastsetter honorar til styret for perioden.

### Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr. 162.000,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 725.718,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 162.000,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 725.718,-.



Sak 9

## Beredskapslager, fyring

Forslag fremmet av:

Margrethe Gaardløs

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I en krisesituasjon er vi nå alle oppfordret til å ha et beredskapslager, og en plan i forhold til oppvarming av leilighet. Et sånt lager tar mye plass i små leiligheter med små boder, er det noe av det vi kunne hatt felles? Og i forhold til oppvarming, er det anbefalt å ha en annen oppvarmingskilde, men disse er gjerne brannfarlige.

### Styrets innstilling

For den enkeltes trygghet utelukker ikke styret at det kan være behov for et lite lager. Styret mener at egen leilighet, bod og kjellerbod kan benyttes til dette formålet, da et felleslager vil innebære stor risiko for misbruk og tyveri av andres eiendeler. Etablering og oppfølging/drift av et slikt lager vil også være kostbart og tidskrevende.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beredskapslager, fyring
- Mot Beredskapslager, fyring

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Diskutere muligheter for felles lager på noen ting. Og informere om oppbevaring av brannfarlig materiale, eventuelt kartlegge dette og utrede om mulighet for felles, oppvarmet lokale. DSB har laget en veiledning til borettslag

<https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmateriell/brosjyrer-og-informasjonsmateriell/egenberedskap-i-bor>

2. Styret anbefaler ikke felleslager da det vil innebære stor risiko for misbruk og tyveri av andres eiendeler. Styret anbefaler å etablere egne beredskapslagre i leilighet, bod og kjellerbod som kan benyttes til dette formålet.



Sak 10

## Grundig vask av trapper og ganger

**Forslag fremmet av:**

Siyahmoui Jafari

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker om å komme med et forslag om å gjennomføre en grundig vask trappene og hele gangene. Trappene trenger en skikkelig rengjøring. Dette vil bidra til et bedre innemiljø og et trivelig fellesområde for alle beboere.

Takk

Mvh Siyahmoui

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Grundig vask av trapper og ganger
- Mot Grundig vask av trapper og ganger

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Jeg foreslår at vi enten leier inn rengjøringsfirma for en profesjonell vask eller organisere en dugnad avhengig av hva dere mener er hensiktsmessig.
2. Borettslaget leier inn eksternt rengjøringsfirma for å utføre en engangsvask.
3. Borettslaget arrangerer en dugnad og stiller med vaskemidler og utstyr for vask av oppgangene.

Sak 11

## Fordeling av kostnader for tv & internett

**Krav til flertall:**

Sak allerede vedtatt (0%)

Styret ønsker å fremme et forslag om endring i fordelingen av kostnadene for internett og TV som i dag er inkludert i husleien. Per nå beregnes husleien etter en fordelingsnøkkel basert på størrelsen på leilighetene. Vi foreslår at internettkostnadene fremover blir spesifisert som en egen varelinje på fakturaen, og at disse kostnadene fordeles likt på alle beboere. Det er en tjeneste vi kjøper til fastpris per andel og bør faktureres likt.

Grunnen til dette forslaget er at alle beboere får levert den samme internett og tv-pakken, og det vil være mer rettferdig at kostnadene deles likt uavhengig av leilighetens størrelse. Dette vil også gi større transparens i forhold til hva husleien faktisk dekker.



**Styrets innstilling**  
Styret anbefaler forslaget.

**Forslag til vedtak**  
Endringene foreslås godkjent

Sak 12

## Omgjøring av vaskerilokalet

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

Styret ønsker å fremme et forslag angående vaskeriet i borettslaget, som i dag står ubrukt. Styret vil vurdere muligheten for å omgjøre lokalet til et felles utleielokale for andelseiere. Dette kan gi beboerne et praktisk og innbydende sted for private sammenkomster og aktiviteter, samtidig som det kan styrke fellesskapet og gi en ny inntektskilde for borettslaget.

En slik endring vil medføre søknad om bruksendring av lokalene som i dag er regulert til lager. Dette vil medføre vesentlige kostnader. Saken må og legges frem for Fossumsletta for godkjenning da vi er eiere av lokalene sammen. Ved evt. aksept av de vil inntektene og kostnadene fordeles etter fordelingsnøkkelen som er ca. 55% for Fossum terrasse og ca. 45% for Fossumsletta.

**Styrets innstilling**  
Styret anbefaler forslaget

Med dissens fra et medlem.

### Forslag til vedtak 1

Styret bes om å prosjektere løsninger og kostnader for å omgjøre lokalet til et felles utleielokale for andelseiere i begge brl. og presenterer dette til generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak 2**  
Forslag anbefales ikke

Sak 13

## Endring av husordensreglene

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

Det foreslås følgende endringer i borettslagets husordensregler:

1. Tilleggsforslag i husordensreglene vedrørende postkasseskilt: Legge til kun det som er satt i parentes.



a. Postkasse- skilt bekostes av beboer. Skiltet kan bestilles hos skomakeren på Stovner senter, eller tilsvarende forretninger. Skiltet skal være i *(hvit plast)* med sort skrift *(og være tilpasset rammen i postkassen)*. Ingen annen form for merking er tillatt og vil bli fjernet på andelshaverens regning omgående.

2. Forslag til nytt avsnitt i husordensreglene under ytre orden:

a. Grilling i Fossum Terrasse Borettslag under ytre orden:

a. På grunn av brannfaren, er det kun tillatt med elektrisk og gassgrill på balkonger. Bål og engangsgriller er strengt forbudt på hele eiendommen med unntak av grillplassen mellom blokk 10-12. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til naboene med tanke på matlukt.

#### Forslag til vedtak

Forslag til endring i husordensreglene godkjennes.

Sak 14

### Endring av vedtekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås følgende endringer i borettslagets vedtekter.

1. Tilleggsforslag til § 8: Kun legge til det som er satt i parentes i avsnittet.

a. Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner eller annet. Sykkelrom skal benyttes for oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende, (gjenstandene skal merkes med navn/leilighetsnr ved pålegg fra styret). Ved plassering av gjenstander i bodrom og oppgang vil dette bli fjernet for eiers regning.

2. Tilleggsforslag til § 8 om ventilasjon, skal inn som siste avsnitt i §8:

a.(Ventilasjonsanlegget fra Lunos, installert i ytterveggene, må ikke fjernes, dekkes til eller på en annen måte hindres i funksjon.)

3. Tilleggsendring av vedtekter § 17 første avsnitt:

a. "Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, (-skadedyr,) vannskade m.v."

#### Forslag til vedtak

Forslag til endring i vedtektene godkjennes

Sak 15

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mobashar Sharif

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Engelund
- Nayyer Nisar

**Valg av 1 varamedlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1:

- Amir Shinwary

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

Følgende stiller til valg som varamedlem 2:

- Inger-Johanne Løwer Keser

**Valg av 1 varamedlem 3** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 3:

- Steinar Arstad

**Valg av 1 varamedlem 4** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 4:

- Rehan Zaffar

**Valg av 5 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mangler Kandidat A
- Mangler Kandidat B
- Mangler Kandidat C
- Mangler Kandidat D
- Mangler Kandidat E

**Vedlegg**

1. 5079 Valgkomiteens innstilling.pdf

2. Arbeider utført FTB 2024-2025.pdf



## STYRETS ÅRSBERETNING 2024 Fossum Terrasse Borettslag

### Tillitsvalgte

På den ordinære generalforsamlingen 07.05.2024 fikk styret følgende sammensetning;

Mobashar Sharif	styreleder	- til 2025
Knut Engelund	styremedlem	- til 2025
Imran Hamid Khan	styremedlem	- til 2026
Nayyer Nisar	styremedlem	- til 2025
Azizurrehman Khan	styremedlem	- til 2026
Amir Shinwary	varamedlem	- til 2025
Inger-Johanne Løwer Keser	varamedlem	- til 2025
Steinar Arstad	varamedlem	- til 2025
Safyan Mahmood	varamedlem	- til 2025

### Likestilling

Borettslagets styre består av en kvinne og åtte menn. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Ulf B. Karlsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO.

Borettslaget har en vaktmester, en renholdsansvarlig og en hjelpemann for søppelhåndtering, brøytevakter, ferieavvikling og eventuelle sykemeldinger.

### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Tante Ulrikkes vei 6 til 36 i Oslo kommune med gnr. 101, bnr. 59. Gården er fullverdiforsikret i Protector forsikring.

### Møtevirkksomhet

Styret har siden siste generalforsamling i 2024 avholdt 28 styremøter. Styret behandlet 225 nye saker, i tillegg til saker som er åpne fra før.

Styret har i perioden blant annet arbeidet med følgende saker;

- Gjennomført dugnad våren 2024
- Gjennomført rydding av fellesarealer
- Gjennomført komprimatorbil våren 2024
- Gjennomført vårfest 2024
- Garasjevask vår 2024
- Søkt om støtte til sosiale arrangementer
- Engasjert gartnerarbeid etter behov
- Oppfølging av VVS prosjektet (garantisaker/reklamasjoner)
- Oppfølging av garasjeanlegget
- Jobbet med bruksendring på vaskeriet
- Oppfølging utleie p-plasser
- Gjennomført sommerfest 2024
- Vedlikehold/Reparasjon av vinduer og dører
- Behandlet klagesaker på naboforhold
- Gjennomført julegrantenning vinteren 2024
- Oppmerking av p-plasser
- Byttet ut defekte lamper, innkjøringer garasje



- Oppfølging overvannshåndtering ved blokk 12 og 14
- Service og reparasjon av garasjeporter
- Service og reparasjon av bomber og automater
- Reforhandling av avtaler
- Skadedyr bekjempelse
- Søkt om tilskudd til møteplass
- Etablering av ny møteplass
- Prosjektering av vindusutskiftning
- Oppfølging av ladeanlegget
- Hage og postkasseskilt oppfølging
- Alminnelig vedlikehold
- Vibbo

Det har vært 32 overdragelser i 2024. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen!

**I perioden er det i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer: 719 618 kr**

Det ble arrangert et enkelt julebord på styrerommet for styret, valgkomite, vaktmestrene og forretningsfører.

### **Virksomhetens art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

### **Ansatte/arbeidsmiljø**

Selskapet har for tiden tre ansatte: vaktmester, renholdsmedarbeider og hjelpemann. Arbeidsmiljøet for ansatte og styret, anses for å være godt.

### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

### **Økonomi**

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 1 163 564,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet føres mot udekket tap. Styrets vurdering er at likviditeten er tilfredsstillende og at det er god kostnadskontroll, som også hensyntar nedbetaling av selskapets langsiktige gjeld i hht betalingsplanen. Styret vurderer selskapets verdier som høyere enn den negative egenkapitalen

Det bekreftes at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Mobashar Sharif  
Styreleder

Knut Engelund  
Styremedlem

Nayyer Nisar  
Styremedlem

Azizurrehman Khan  
Styremedlem

Imran Hamid Khan  
Styremedlem

Oslo, 23/04-2025



## FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 426, KUNDENR. 5079

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de dispo i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets innt kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som boret rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disp midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på inr felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller on mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>17 500 548</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 163 564
Tilbakeføring av avskrivning	15	4 219 880
Avgang Vaktmester		
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 542 334
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 841 110</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>20 341 658</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	23 434 095
Kortsiktig gjeld	-3 092 437
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>20 341 658</b>





### FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 426, KUNDENR. 5079

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	34 153 573	34 156 713	34 893 000
Garasjer		2 000	0	0
Ladeinntekter EL-bil		317 103	123 569	40 000
Andre inntekter	3	1 314 248	3 854 004	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>35 786 925</b>	<b>38 134 286</b>	<b>34 933 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	4	-2 058 737	-2 121 791	-2 198 000
Styrehonorar	5	-827 565	-138 750	-166 000
Avskrivninger	15	-4 219 880	-4 253 866	-4 267 000
Revisjonshonorar	6	-25 102	-59 391	-39 000
Forretningsførerhonorar		-597 834	-517 900	-548 000
Konsulenthonorar	7	-116 465	-460 021	-351 000
Drift og vedlikehold	8	-2 237 269	-2 457 218	-2 929 000
Forsikringer		-1 053 746	-969 365	-1 110 000
Festeavgift		-1 175 638	-1 149 784	-1 154 000
Kommunale avgifter	9	-4 389 895	-4 090 992	-4 740 000
Energi/fyring	10	-2 368 075	-2 374 199	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 902 241	-1 818 867	-1 850 000
Andre driftskostnader	11	-841 709	-1 031 292	-831 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-21 814 156</b>	<b>-21 443 435</b>	<b>-22 583 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>13 972 769</b>	<b>16 690 852</b>	<b>12 350 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	12	730 647	297 651	400 000
Finanskostnader	13	-13 539 852	-11 078 110	-13 129 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-12 809 205</b>	<b>-10 780 459</b>	<b>-12 729 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 163 564</b>	<b>5 910 393</b>	<b>-379 000</b>
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap		1 163 564	5 910 392	





### FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 426, KUNDENR. 5079

#### BALANSE

	Note	2024
<b>EIENDELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
Bygninger	14	39 109 499
Tomt		4 345 500
Andre varige driftsmidler	15	26 215 546
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>69 670 545</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		447 726
Forskuddsbetalte kostnader		957 602
Andre kortsiktige fordringer	16	513 072
Driftskonto OBOS-banken		4 416 403
Skattetrekkskonto OBOS-banken		80 381
Sparekonto OBOS-banken		8 350 897
Sparekonto OBOS-banken II		8 346 063
Innestående i andre banker		321 952
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>23 434 095</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 104 640</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Annen egenkapital		46 400
Udekket tap	17	-165 188 836
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-165 142 436</b>
<b>GJELD</b>		
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		
Pante- og gjeldsbrevlån	18	245 652 839
Borettsinnskudd	19	9 501 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>255 154 639</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		767 578
Leverandørgjeld		782 208
Skyldige offentlige avgifter	20	152 635
Påløpte renter		1 144 366
Annen kortsiktig gjeld	21	245 650
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 092 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 104 640</b>
Pantstillelse	22	320 505 800





Garantiansvar

Oslo, \_\_. \_\_. 2025

Styret i Fossum Terrasse Borettslag

Mobashar Sharif

Azizurrehman Khan

Knut Sverre Englund

Nayer Nisar

Imran Khan Hamid



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	31 604 599
Garasje og parkering	1 545 912
Felleskostnader liktfordelt	710 763
Leie - butikk og Gullestua	200 321
Elbil infrastruktur	46 238
Energi	45 741
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>34 153 573</b>

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

Styrehonorar som var avsatt i 2020	379 208
Avsetninger - Bomiljøtilskudd, Oslo Komm.	400 000
Adm. Og arbeidskostnad, utskifting av dør	217 757
Nettinnbetalinger	5 025
Nøkler	18 750
Utleie	2 290
Vaskeri	75 324
Øre avrunding	7
Bom penger	90 631
Innbetaling fra Rør Groupen AS	125 257



---

**SUM ANDRE INNTEKTER** **1 314 248****NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 242 413
Overtid	-219 883
Påløpte feriepenge	-175 476
Arbeidsgiveravgift	-354 816
LO/NHO-ordningen (AFP)	-30 265
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-25 159
O/U premie	-1 028
Andre personalkostnader	-9 697

---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-2 058 737**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 827 565.

I tillegg har styret fått dekket diverse kostnader til fellesarrangement for kr 20 333, jf. noten om andre

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

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

Juridisk bistand	-73 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 879
F.M.Haaland AS	-30 961

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-116 465****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

BK-Anlegg AS	-57 794
--------------	---------

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-57 794**

Drift/vedlikehold bygninger	-317 432
Drift/vedlikehold VVS	-103 261
Drift/vedlikehold elektro	-13 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 208 227
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 992
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 373
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-68 020
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-426 548
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-3 982
Reparasjon og vedlikehold annet	-24 069

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-2 237 269**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av



bygningene.

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 806
Vann- og avløpsavgift	-3 087 233
Renovasjonsavgift	-1 286 856
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 389 895</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-2 339 865
Andre fyringskostnader	-28 210
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 368 075</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 100
Container	-139 652
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 896
Annet driftsmateriale	-15 369
Lyspærer og sikringer	-893
Renhold ved firmaer	-75 831
Snørydding	-77 625
Andre fremmede tjenester	-290 402
Kontor- og datarekvisita	-2 745
Trykksaker	-15 961
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 333
Andre kontorkostnader	18 603
Telefon u/mva	-5 508
Porto	-29
Drivstoff	-49 517
Vedlikehold biler/maskiner	-72 973
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 536
Bank- og kortgebyr	-11 361
Øreavrundning	0
Velferdskostnader	-38 737
Tap på fordringer,	-7 845
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-841 709</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	346 063
Renter bank	320 890
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63 971
Andre renteinntekter	-277
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>730 647</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-13 532 950
Renter på leverandørgjeld	-6 902
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-13 539 852</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	39 109 499
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>39 109 499</b>

Gnr.101/bnr.59 M. flere

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2019	617 326	
Avskrevet tidligere	-602 868	
Avskrevet i år	-14 456	2
Garasjeanlegg		
Tilgang 1999	36 629 133	
Avskrevet tidligere	-15 695 428	
Avskrevet i år	-1 833 609	19 100 096
Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2018	23 718 159	
Avskrevet tidligere	-14 230 896	
Avskrevet i år	-2 371 815	7 115 448
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>26 215 546</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-4 219 880****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feil utbetalt til kunde	6999
Leverandør - kreditnota	23750
Bomiljøtilskudd - Oslo Kommune	400000
Innbetaling fra Nayax for 2024	75324
Fellesutgift for des. - leil. 089 - fakturert i 2025	6 999
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>513 072</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed



vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2023

-251 116 843

Nedbetalt tidligere

2 921 670

Nedbetalt i år

2 542 334

-245 652 839

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-245 652 839**

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Borrettsinnskudd

9 501 800

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**9 501 800**

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-80 381

Skyldig arbeidsgiveravgift

-72 254

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-152 635**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-175 475
Gebyr og fakturaomkostninger	105
Mellomregning 2024 - Fossumsletta	-70 280
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-245 650</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 501 800
Pantelån	245 652 839
<b>TOTALT</b>	<b>255 154 639</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	39 109 499
Tomt	4 345 500
<b>TOTALT</b>	<b>43 454 999</b>



### Resultatanalyse 2024 Fossum Terrasse Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	34 153 573	34 893 000	739 427	2 %
Garasjer	2 000	0	-2 000	100 %
Ladeinntekter EL-bil	317 103	40 000	-277 103	-693 %
Andre inntekter	1 314 248	0	-1 314 248	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>35 786 925</b>	<b>34 933 000</b>	<b>-853 925</b>	<b>-2 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-2 058 737	-2 198 000	-139 263	6 %
Styrehonorar	-827 565	-166 000	661 565	-399 %
Avskrivninger	-4 219 880	-4 267 000	-47 120	1 %
Revisjonshonorar	-25 102	-39 000	-13 898	36 %
Forretningsførerhonorar	-597 834	-548 000	49 834	-9 %
Konsulenthonorar	-116 465	-351 000	-234 535	67 %
Drift og vedlikehold	-2 237 269	-2 929 000	-691 731	24 %
Forsikringer	-1 053 746	-1 110 000	-56 254	5 %
Festeavgift	-1 175 638	-1 154 000	21 638	-2 %
Kommunale avgifter	-4 389 895	-4 740 000	-350 105	7 %
Energi/fyring	-2 368 075	-2 400 000	-31 925	1 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 902 241	-1 850 000	52 241	-3 %
Andre driftskostnader	-841 709	-831 000	10 709	-1 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-21 814 156</b>	<b>-22 583 000</b>	<b>-768 844</b>	<b>3 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>13 972 769</b>	<b>12 350 000</b>	<b>-1 622 769</b>	<b>-13 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	730 647	400 000	-330 647	-83 %
Finanskostnader	-13 539 852	-13 129 000	410 852	-3 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-12 809 205</b>	<b>-12 729 000</b>	<b>80 205</b>	<b>-1 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1 163 564</b>	<b>-379 000</b>	<b>-1 542 564</b>	<b>407 %</b>



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG.

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

### Andre forhold

Budsjettallene 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 borettslaget 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennec Dokumentnr: 7F2TS-25SSU-LZHX-1MIGV-UX1LM-LZPX



## **Innstilling fra valgkomiteen i Fossum Terrasse borettslag.**

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges hvert år.

### **Forslag til nytt styre for Fossum Terrasse borettslag 2025/2026**

#### **Styreleder – På valg for 2 år**

Mobashar Sharif, TUV 26c. Innstilles av valgkomiteén og ønsker gjenvalg.

#### **Styremedlem 1 – På valg for 2 år**

Knut Englund, TUV 24c. Innstilles av valgkomiteén og ønsker gjenvalg.

#### **Styremedlem 2– På valg for 2 år**

Nayyar Nisar, TUV 20a. Innstilles av valgkomiteén og ønsker gjenvalg.

#### **Styremedlem 3 – Ikke på valg**

Imran Hamid Khan, TUV 18c

#### **Styremedlem 4 – Ikke på valg**

Azizurrehman Khan, TUV 24a

#### **Varamedlem 1 – Velges for 1 år**

Amir Shinwary, TUV 28b. Innstilles av valgkomiteén og ønsker gjenvalg.

#### **Varamedlem 2 – Velges for 1 år**

Inger-Johanne Løwer Keser, TUV 14c. Innstilles av valgkomiteén og ønsker gjenvalg.

#### **Varamedlem 3 – Velges for 1 år**

Steinar Arstad, TUV 24b. Innstilles av valgkomiteén og ønsker gjenvalg.

#### **Varamedlem 4 – Velges for 1 år**

Rehan Zaffar, TUV 14a. Ny kandidat, Innstilles av valgkomiteén.

## **Andre innkomne forslag**

### **For varamedlem: Nik Mohammad Dost 10a, Amanat Ali 36a**

I innstillingen har vi lagt vekt på at det skal være nokså lik representasjon av begge kjønn og alder som speiler beboerne i borettslaget, samt å legge til rette for at styret innehar den nødvendige kontinuitet og erfaring. Vi har også forsøkt å rekruttere nye til styreverv, som vi har lykket med.

## **Valgkomiteen for Fossum Terrasse borettslag – Oslo Mandag 07. april 2025**

**Bjørg Johansen, Akhtar Mahmood, Fakhra Masnoon, Rehan Zaffar, Inger-Lise Simensen.**

Akhtar Mahmood deltok ikke på sluttbehandling og innstilling



## INFORMASJON FRA STYRET

### **Prosjekt Vindusutskifting.**

På bakgrunn av generalforsamlingens vedtak av 07.05.24 har styret gjort arbeid med prosjektering av nye vinduer i samarbeid med Ingeniør F.M. Haaland AS.

Styret kan i den forbindelse komme med følgende prosjekterte løsning og kostnadsbilde.

Vinduene ble sist skiftet på slutten av 1980-tallet og ble satt inn i eksisterende vinduskarm, som gjør at dagens vindu er noe mindre enn eksisterende situasjon fra byggeåret. Fasaden er i ettertid etterisolert og pusset utvendig, som gjør at nye vinduer fortrinnsvis etableres i samme format som dagens vinduer.

Eksisterende vinduer har stor variasjon i vedlikehold og fuktpåkjenninger fra inneluft, og fremstår som alt fra relativt god stand til råteskadet.

Normalt innebærer vindusutskifting at eksisterende vindu tas ut av veggen, inkludert vinduskarm. Deretter settes nytt vindu inn mot eksisterende bindingsverk og eventuelle tettesjikt. Årsaken til at det ble utført på annen måte ved sist vindusutskifting i FTB, er ikke kjent, men forhold rundt økonomi og tilgjengelige vindusstørrelser kan ha vært avgjørende.

Det er usikkert om det finnes utettheter, lekkasjer eller kuldebroer ved den opprinnelige vinduskarmen. Ved etterisolering er isolasjonen ført forbi karmen for å beskytte mot fukt og kulde. Det antas at dampspærren er koblet til karmen, men dette er usikkert på grunn av mulige endringer gjort under tidligere oppussing.

Lufting og ventilering ivaretas i dag med det nyinstallerte Lunos-systemet, men opprinnelig vinduskarm har også spalteventil som bør beholdes og benyttes i perioder det er behov for ekstra lufting. Spalteventilene er av typen med skyveåpning, som er utsatt for funksjonssvikt ved f.eks. overmaling. Det anbefales at eldre ventiler skiftes ut med nye spalteventiler i forbindelse med rehabiliteringsarbeidene.

Det er svært viktig at ventilasjonsanlegget benyttes som anvist fra leverandør slik at kondensering på vindusflatene og karm kan reduseres.

Ved utskifting av vindu anbefales det at eksisterende løsning følges, med innsetting av nytt vindu i eksisterende karm. Ved utførelse må eksisterende karm kontrolleres for fukt- og råteskader før innsetting av nytt vindu.

Vindustype: det finnes flere forskjellige vindustyper som plast og aluminiumsvinduer. Men aluminiums beslått trevindu vil kunne være en god løsning med lang levetid som ivaretar dagens utvendige fargeprofil og gir muligheter for innvendige tilpasninger.

Utvendig kan disse vinduene leveres med samme farge som dagens beslag, og det kreves lite utvendig vedlikehold over vinduets levetid.

Vindu bør ha 3-lags glass med argonfylling og isolerte karm,  $U \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Det bør kun benyttes vinduer godkjent av Norsk dør- og vinduskontroll (NDVK).



På bakgrunn av dette har styret tatt kontakt med 3 forskjellige vindusentreprenører for prising av utskifting. Følgende entreprenører har vært med å prise:

- Palmgren AS.
- Takst & Vindu Spesialisten AS
- Vindu Entreprenøren AS.

Vindu og balkongdør utskiftningen har følgende kostnadsbilde på ca. kr. 35 millioner.

Styret må påpeke at ved eventuell utskiftning vil det være nødvendig med detaljprosjektering og spesifisering av utførelsen, før en endelig anbudsrunde med entreprenørene kan gjennomføres. Om videre prosjektering medfører kostnader med stillas/lift etc. er ikke dette medregnet da vinduer dører er beregnet skiftet fra innsiden. Prosjektet vil være meldepliktig til PBE. kostnader med dette og byggeledelse avhengig av kontrakts modell er heller ikke utredet og medregnet.

## Skadedyrbekjempelse

Styret har jobbet aktivt for å håndtere skadedyrproblematikken i borettslaget og har samarbeidet tett med skadedyrfirmaet Pelias for å sikre at problemet blir løst på en grundig måte.

Vi minner om at andelseiere plikter å holde sine leiligheter og tilhørende ute-/fellesarealer fri for skadedyr, i tråd med borettslagets vedtekter (§13). Det er viktig at når skadedyr oppdages skal det meldes til styret umiddelbart, slik at problemet ikke sprer seg. Andelseiere er selv ansvarlige for å iverksette nødvendige tiltak for fjerning.

## Bruksendring Vaskeriet

Styreåret 2023-2024 tok Fossum Terrasse Brl. (heretter FT) initiativ til å utrede muligheten for utleie av vaskeriet. Etter å ha tatt dette opp med Fossumsletta Brl. (heretter FS) og fått dette godkjent valgte FT. å ta kontakt med Kile Stockholm Arkitekter for bistand til å utrede muligheten for utleie til næringsvirksomhet, kontorer etc.

I dag er vaskeriet regulert til lager så en bruksendring må til for utleie til næringsvirksomhet. Kile Stockholm lagde i samarbeid med styret i FT. en detaljert plan for hvilke tiltak som måtte gjennomføres for å oppnå en bruksendring som eks. endre vinduer, etterisolere, omkledding av fasade og tilpasninger til universell utforming etc.

Etter at Stockholm Arkitekter ferdigstilte prosjektet, var dette klart for å bli priset av entreprenører. Det ble i 2024 ett styreskifte i FS og det nye styret ønsket ikke å gå videre med dette, dette har således medført til at prosjektet er satt på vent.

Ved uenighet mellom borettslagene om felles eiendom som vaskeriet, butikkbygningen og gule stua, kan evt. uenigheter fremmes som forslag til respektive borettslags generalforsamlinger.

Disse forhold reguleres i overenskomsten mellom Fossum Terrasse og Fossumsletta Borettslag.

Siste mulighet for en evt. gjennomførelse er da å fremme dette forslaget for generalforsamlingen i Fossumsletta brl. og søke aksept for tiltaket der.



## Oppfølging av VVS-prosjektet.

Styret har jobbet med oppfølging av garanti og reklamasjonssaker etter VVS rehabiliteringen. 5 års garantier for inventar er utgått for alle enheter og det vil ikke være mulig å melde inn saker til leverandørene om feil fremover. Det gjenstår fortsatt utbedring av ca. 100 saker pga. manglede deler og lang leveringstid fra grossister.

Vi har hatt store utfordringer pga. vannkvaliteten i borettslaget som inneholder for mye humus. Vi har opplevd problemer med de nye stoppeventilene.

Vannstopperen (waterguard) er utstyrt med en magnetventil i fordelingskapet. Utfordringen er at vannet i borettslaget inneholder for mye humus, som ekspanderer mer i varmtvann enn kaldtvann og tetter denne ventilen, dette fører til lavt varmtvannstrykk.

Når magnetventilen tettes/demonteres i leilighetene, mister de vannstopperfunksjonen ved en eventuell lekkasje av varmtvann.

Vi har foreløpig ikke montert nye ventiler i noen leiligheter, og vi har en pågående reklamasjonssak angående disse enhetene. Kostnaden eller ansvaret er fortsatt ikke avklart.

Hvis du opplever lavt trykk både på varmt og kaldtvann anbefales det å rense silene på tappepunktene.

Badene har tetthetsgaranti i 10 år.

## Rydding av fellesarealer

I løpet av året har styret gjennomført en omfattende rydding av fellesarealene for å sikre et tryggere og mer ryddig bomiljø. Vi har blant annet fjernet etterlatte møbler, søppel og hensatte handlevogner og traller fra nærliggende butikker. Disse utfordringene har medført ekstra arbeid og kostnader for borettslaget. Enkelte oppganger har større utfordringer enn andre.

Vi minner om at det ikke er tillatt å hensette gjenstander i fellesarealene, da dette kan være til hinder for brannsikkerhet og vedlikehold. Dette er også til sjenanse for beboere og besøkende.

Vi oppfordrer alle til å bidra til et trivelig og sikkert bomiljø.

## Garasjebygget

Styret har fulgt opp vedlikehold av porter og dører. Portene på taket er dessverre ikke i funksjon. Styret vil derfor jobbe med å få dette i orden. Det har vært en del hærverk på dør i plan 3. Vaktmester har byttet dørvrider gjentatte ganger.

Grunnforholdene i plan 1 er dårlig, dette medfører setninger. Dette måtte styret utbedre ved å asfaltere enkelte områder med påfølgende oppmerksomhet. På grunn av gjentatte jordfeil og fuktighet i tilkoblingen til armaturene måtte disse byttes ut. Det har og blitt skiftet til nye led-lysskinner foran portene i samtlige plan.

Det nye ladeanlegget har hatt utfordringer med sikringsbrudd på grunn av overbelastning. Styret vil vurdere nødvendigheten av å øke kapasiteten på sikringene. Lading fra stikkontakt på søylene er ikke tillatt.



## Hager

Styret har befart hager og har ved behov påpekt avvik iht. retningslinjer for hager.

Andelshavere har samarbeidet godt med styret, og til slutt har alle gjennomført avvikene som ble påpekt. Styret minner om at andelshaver er pliktig til å holde sine hager/uteområder stelt og ryddig. Slik at vi unngår sjenanse for andre beboere, samt er med på å skape ett fint felleskap for alle som ferdes i området.

Det er ikke tillatt å forsøple hager og fellesarealer ved å kaste for eksempel sneiper, snusposer, godteriposer og annet søppel fra vinduer og balkonger. Dette opplever styret å få mange klager på.

## Vibbo

Styret ønsker å informere samt minne dere på at vi har tatt i bruk Vibbo. Styret oppfordrer alle til å bruke vibbo da styret bruker dette som informasjonskanal. Det er totalt 731 beboere som er registrert i systemet, men kun 434 som har tatt i bruk Vibbo, det er fortsatt 297 som ikke har logget inn. Hvis alle tar i bruk Vibbo vil dette være besparelse for styrets arbeid og borettslagets kostnader.

Vibbo er et nettsted og en app som tilbyr en rekke funksjoner for å gjøre hverdagen enklere for oss alle:

- **Nyheter og varsler:** Motta oppdateringer og viktige beskjeder direkte fra styret.
- **Enkel kommunikasjon:** Kontakt styret raskt og effektivt via meldinger.
- **Oppslagstavle:** Se og opprett oppslag med informasjon og kunngjøringer fra andre beboere.
- **Temabasert praktisk informasjon:** Finn det du trenger under ulike temaer.
- **Arrangementer:** Hold deg oppdatert på kommende arrangementer i borettslaget.

### Viktig endring:

Den gamle nettsiden til Fossum Terrasse borettslag vil sannsynligvis bli nedlagt etter hvert og erstattes fullstendig av Vibbo. Dette betyr at alle tjenester og informasjon vi tidligere har fått via den gamle siden vil nå kun være tilgjengelig på Vibbo. Vi anbefaler derfor at du bytter over til Vibbo snarest mulig for å dra full nytte av funksjonene.

Vi håper overgangen til Vibbo vil gi alle en bedre og mer effektiv kommunikasjonsplattform, både mellom beboere og styret. Har du spørsmål eller trenger hjelp til å komme i gang, er du velkommen til å kontakte styret på beboermøter.

Last ned vibbo ved å scanne en av QR-kodene:

App Store



Google Play



## Postkasseskilt

Styret har gjennomført befarings og bemerket avvik iht retningslinjer for postkasseskilt, som for eksempel postkasser uten skilt, med papirlapper/post-it lapper og postkasseskilt med feil farge og størrelse.

Andelshaver er ansvarlig og pliktig til å sørge for riktig skilting av postkassen iht. Husordensreglene bestemt av Generalforsamlingen.

## Etablering av ny grillplass

Styret fikk oppgave av generalforsamlingen i 2023 i å etablere en uteplass ved flaggstagstomten.

Styret valgte Gartnerhagen AS til å oppføre uteplassen basert på pris og kvalitet.

Totale kostnader for uteplassen endte på ca. 1 100 000 NOK. Borettslaget vil stå for drift og vedlikehold av uteplassen.

Formålet med prosjektet er å skape en samlingsplass for beboerne til sosiale sammenkomster som grilling, felles arrangementer og piknik. Det vil også bli anlagt hekk, plen og jord for å fremme planteaktivitet, det har også blitt utredet en møbleringsplan. Uteplassen har som mål å øke trivselen og gjøre området mer attraktivt for alle beboere i borettslaget.

Det er satt opp båltonne og to fastmonterte griller på uteplassen, den ene grillen blir skiltet med «Halal». Det oppfordres til å bruke uteplassen med respekt og ta hensyn til andre.

Styret har søkt om bomiljøtilskudd for oppføring av uteplassen og har fått godkjent søknaden med et beløp på inntil 400 000 NOK. Tilskuddet vil bli utbetalt når rapporteringskravene i henhold til tilskuddsvedtaket er oppfylt. For å sikre dette har styret arbeidet aktivt med å oppfylle de nødvendige vilkårene. Dette inkluderer utarbeidelse av et detaljert prosjektrengskap, kontinuerlig kommunikasjon med Oslo kommune, samt rapportering til Oslo kommune.





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 5079 Selskapsnavn: FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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