



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 426  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 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	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	32 554 151	31 762 011
Annen driftsinntekt	4	1 092 720	1 300 462
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 646 871</b>	<b>33 062 472</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	1 939 668	2 502 278
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17	4 250 821	4 296 694
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	13 601 289	46 227 837
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 791 778</b>	<b>53 026 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 855 093</b>	<b>-19 964 337</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	15	16 997	95 894
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	16	3 840 657	5 036 099
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 823 659</b>	<b>-4 940 205</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 031 433</b>	<b>-24 904 541</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 031 433</b>	<b>-24 904 541</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 031 433</b>	<b>-24 904 541</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 031 433	-24 904 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 031 433</b>	<b>-24 904 541</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	23	82 304 665	86 572 938
Maskiner og anlegg		110 446	157 995
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	17	82 415 111	86 730 932
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	18	1 727 846	3 187 522
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	13 156 631	8 437 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 156 631	8 437 843
Sum omløpsmidler		14 884 477	11 625 364
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 299 588</b>	<b>98 356 297</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		46 400	46 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	20	<b>-179 333 017</b>	<b>-189 364 451</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	21	263 098 836	273 143 248
Øvrig langsiktig gjeld		9 501 800	9 501 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>272 600 636</b>	<b>282 645 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 391 965	2 512 963
Annen kortsiktig gjeld	22	2 640 005	2 562 737
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 031 969</b>	<b>5 075 700</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>276 632 605</b>	<b>287 720 748</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 299 588</b>	<b>98 356 297</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 441422

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 426  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 948 517 426  
FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	32 554 151	31 762 011
Annen driftsinntekt	4	1 092 720	1 300 462
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 646 871</b>	<b>33 062 472</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	1 939 668	2 502 278
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17	4 250 821	4 296 694
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	13 601 289	46 227 837
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 791 778</b>	<b>53 026 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 855 093</b>	<b>-19 964 337</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	15	16 997	95 894
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	16	3 840 657	5 036 099
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 823 659</b>	<b>-4 940 205</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 031 433</b>	<b>-24 904 541</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 031 433</b>	<b>-24 904 541</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 031 433</b>	<b>-24 904 541</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 031 433	-24 904 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 031 433</b>	<b>-24 904 541</b>



Organisasjonsnr: 948 517 426  
FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	23	82 304 665	86 572 938
Maskiner og anlegg		110 446	157 995
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	17	82 415 111	86 730 932
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	18	1 727 846	3 187 522
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	13 156 631	8 437 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 156 631	8 437 843
Sum omløpsmidler		14 884 477	11 625 364
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 299 588</b>	<b>98 356 297</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		46 400	46 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Sum egenkapital	20	-179 333 017	-189 364 451
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	21	263 098 836	273 143 248
Øvrig langsiktig gjeld		9 501 800	9 501 800
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		272 600 636	282 645 048
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 391 965	2 512 963
Annen kortsiktig gjeld	22	2 640 005	2 562 737
Sum kortsiktig gjeld		4 031 969	5 075 700
Sum gjeld		276 632 605	287 720 748
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 299 588</b>	<b>98 356 297</b>



Organisasjonsnr: 948 517 426  
FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Klassifisering og vurdering av balanseposter  
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler  
Anleggsmidler omfatter eiendeler til varig eie og bruk. Bygninger og garasje plass avskrives ikke men balanseføres til anskaffelseskost. Vedlikehold kostnadsføres løpende med unntak av tidligere rehabilitering knyttet til garasjeanlegg og bygninger, som ble gjennomført i årene 2015/2016 og tidligere, som avskrives over forventet levetid. Etter rehabilitering av alle våtrom i 2019 er ventilasjonsanlegg oppført i balansen og avskrives over 10 år. Øvrige varige driftsmidler avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

2.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------	--------------	------------------



	1592557.00	1784281.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	315552.00	297123.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17042.00	17813.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	577127.00	179719.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2502278.00	2278936.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>		<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022

## **Fossum Terrasse Borettslag**

Tid: Torsdag 12.05.2022, kl. 18:30

Sted: Rommen Scene, Karen Platous vei 31



## Forretningsorden på generalforsamlingen

Når andelseier ønsker ordet tilkjennevis det ved at delegatkortet rekkes i været. Ved replikk, holdes delegatkortet pluss to fingre i været.

Mikrofon skal benyttes ved alle innlegg.

Andelseierne kan be om ordet 2 ganger til hver sak. Det gis 3 minutter taletid til hovedinnlegg. Oppfølgingsinnlegg gis en taletid på 2 minutter.

Det er anledning til 2 replikker på 1 minutt til hvert innlegg.

Det er kun den som er gitt ordet som kan holde innlegg.

Andelseiere som ikke respekterer møtet gjennom å ta ordet uoppfordret, ikke respekterer møteleders eller utleiers instruksjoner el.l., vil bli bedt om å forlate møtet.

Alle benkeforslag, unntatt til forretningsorden, skal leveres skriftlig. Alle forslag skal være undertegnet av den som fremmer det. Forslag kan ikke framsettes etter at strek er satt.

Før votering, skal møteleder referere forslagene.

### Avstemminger

Valg skjer skriftlig dersom det kreves av én eller flere deltakere med stemmerett.

En kandidat er valgt dersom vedkommende får mer enn halvdelen av de avgitte stemmer, der blanke stemmer ikke telles med. Ved tre eller flere forslag til samme plass går den med færrest stemmer ut for hver omgang inntil en av kandidatene får mer en halvdelen av de avgitte stemmer, der blanke stemmer ikke telles med.

Stemmegivning på øvrige saker til behandling skjer ved håndsopprekning.

Representanter fra utleier vil være tilstede for å evaluere gjennomføringen av generalforsamlingen med tanke på tidligere erfaringer.



Til andelseierne:

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fossum Terrasse BRL

**Tid: Torsdag 12 mai 2022 kl. 18:30**

**Sted: Rommen Scene, Karen Platous vei 31**

**SAKSLISTE**

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 protokollvitner
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse

**2. Styrets årsberetning for 2021**

**3. Årsregnskapet for 2022**

**4. Godtgjørelse til styret**

**5. Andre saker**

- 5.1 Støy fra bane
- 5.2 Salg av vaktmesterleilighet
- 5.3 Forslag til endring av husordensreglene
- 5.4 Forslag om etablering av utebod. Vedtektsendring
- 5.5 Røykeforbud på balkonger
- 5.6 Avskaffelse av vakttelefonen
- 5.7 Varmtvann
- 5.8 Mistillit til styreleder
- 5.9 Valg av revisor

**6. Valg**

- 6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomité

Oslo, 29.04.2022

Fossum Terrasse BRL

**STYRET**



**Hammersborg**  
Eiendomsforvaltning



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

### Sak 1: Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder: Ulf B. Karlsen fra HBEF innstilles.
- 1.2 Valg av referent: Ulf B. Karlsen fra HBEF innstilles
- 1.3 Valg av 2 protokollvitner: Velges blant de fremmøtte
- 1.4 Godkjenning av andelseiere og fullmektiger

### Sak 2: Styrets årsberetning for 2021

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Årsregnskap for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2021 godkjennes.

#### 3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

### Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret

Det utbetales to former for godtgjørelse til styremedlemmene og varamedlemmene, en fast årlig godtgjørelse og en godtgjørelse for utførte timeverk basert på timelister. For styreperioden anbefales godkjent kr. 167.229,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 576.540,-.

### Sak 5: Andre saker

#### 5.1 Støy fra bane- side 23

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke forslaget

#### 5.2 Salg av vaktmesterleilighet-side 24

Styrets innstilling: Vaktmesterleiligheten selges.

#### 5.3 Forslag til endring av husordensreglene fra styret om ytre orden - side 25

Styrets innstilling: Postkasse- skilt bekostes av beboer. Skiltet kan bestilles hos skomakeren på Stovner senter, eller tilsvarende forretninger. Skiltet skal være hvitt med sort skrift. Ingen annen form for merking er tillatt og vil bli fjernet omgående.



5.4 Forslag om etablering av utebod. Endring av vedtekter – side 26 og 27

Styrets innstilling: Styret anbefaler forslaget. Styret er delt i sin innstilling.

5.5 Røykeforbud på balkonger – side 28

Styrets innstilling: Forslaget anbefales ikke.

5.6 Avskaffelse av vakttelefonen – side 29

Styrets innstilling: Vakttelefonen avskaffes. Styrets innstilling er delt

5.7 Varmtvann – side 30

Styrets innstilling: Forslag anbefales ikke

5.8 Mistillit til styreleder – side 30

Styrets innstilling: Forslaget anbefales ikke

5.9 Valg av revisor

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

Styrets innstilling: BDO AS velges som revisor.

**Sak 6: Valg**

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

6.4 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomité



## STYRETS ÅRSBERETNING 2022 Fossum Terrasse Borettslag

### Tillitsvalgte

På den ordinære generalforsamlingen 02.06.2021 fikk styret følgende sammensetning:

Knut Engelund	styreleder	- til 2023
Truls Eikeri	styremedlem	- til 2023
Mobashar Sharif	styremedlem	- til 2022
Maren Kallhovd	styremedlem	- til 2022
Mohammed Asghar	styremedlem	- til 2022
Glenn Brettvik	varamedlem	- til 2022
Sissel Stenseth	varamedlem	- til 2022
Ulrik Frisak	varamedlem	- til 2022
Maral Mogadam	varamedlem	- til 2022
Shahrooz Karim	varamedlem	- til 2022

### Likestilling

Borettslagets styre består av tre kvinner og syv 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 Hammersborg eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Ulf B. Karlsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Borettslaget har en vaktmester og kjøper vaktmestertjenester utenfra for søppelhåndtering, brøytevakter, ferieavvikling og eventuelle sykemeldinger.

Oslo Renhold AS har levert renholdstjenester fra oktober 2020.

### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Tante Ulrikkes vei 6 til 36 i Oslo kommune med gnr. 46, bnr. 19. Gården er fullverdiforsikret i Protector forsikring.

### Møtevirkosmhet

Styret har siden siste generalforsamling i 2021 avholdt 23 styremøter og 3 ekstraordinære styremøter. Styret har behandlet 179 nye saker, i tillegg til saker som var åpne fra før.

Styret har i perioden blant annet arbeidet med følgende saker;

- Planlagt dugnad våren 2022
- Planlagt komprimatorbil våren 2022
- Vaktmesters fratredelse
- Ladeanlegg Elbil
- Oppfølging VVS prosjektet (garantiansvar/reklamasjon)
- Ferdigstilt brann varslingsanlegg Butikk og Vaskeri
- Utbedring av dekke i garasjen.
- Varmtvannsmåling ISTA AS
- Søppelhåndteringsavtale med Oslo Renhold AS
- Brøytevaktavtale med Vaktmesterdrift AS.
- Oppfølging av kjeller boder
- Rydding av fellesarealer
- Reparasjon av vinduer og dører
- Service og reparasjon av porter

Dokumentet er elektronisk signert

6



- Oppfølging utleie p plasser.
- Oppfølging av klage på vedtak i plansak Fossumdumpa
- Klage på nabovarsel Fossumdumpa.
- Behandlet klagesaker på naboforhold
- Gjenopprettet samarbeid med Fossumsletta (fellesstyret)
- Alminnelig vedlikehold
- Utbedring av porter garasjehuset
- Oppfølging av garasjebygg med Selvaag – garantiansvar
- Sluttforhandlinger VVS prosjektet
- Skilting av garasjebygg og papirkonteinere

Det har vært 56 overdragelser i 2021. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen!

I perioden er det i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer: kr.532.545,-

Det ble arrangert et enkelt julebord på styrevernet for styret, 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 en vaktmester ansatt. 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. 10.031.433,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet går til inndekning av borettslagets negative egenkapital. Styret vurderer selskapets verdier som høyere enn den negative egenkapitalen. Det bekrefte i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

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

Oslo, 01/05-2022

Knut Engelund  
Styreleder

Truls Eikeri  
Styremedlem

Mobashar Sharif  
Styremedlem

Maren Kallhovd  
Styremedlem

Mohammed Asghar  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

7





---

**Årsoppgjør**rapport

---

**Fossum Terrasse Borettslag**  
**2021**

---

Fossum Terrasse Borettslag Org.nr. 948517426

---

*Dokumentet er elektronisk signert*

9



## Resultatregnskap 2021

Fossum Terrasse Borettslag  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	31 615 790	30 929 277	31 054 100	31 590 000
Andre leieinntekter	3	938 361	832 734	973 000	999 000
Andre inntekter	4	1 092 720	1 300 462	810 000	3 310 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>33 646 871</b>	<b>33 062 472</b>	<b>32 837 100</b>	<b>35 899 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Avskrivninger	17	4 250 821	4 296 694	4 297 000	4 297 000
Lønnskostnader	5	1 939 668	2 502 278	2 148 000	1 828 000
Revisjonshonorar	6	24 388	23 555	36 000	37 000
Forretningsførerhonorar		466 061	457 471	470 000	490 000
Andre honorarer	7	541 203	421 858	206 000	250 000
Forsikringspremier		894 148	947 510	1 015 000	950 000
Energikostnader	8	3 148 401	1 605 035	2 567 000	2 681 000
Kommunale avgifter	9	3 293 638	3 210 673	3 305 000	3 383 000
Festeavgift/andre leiekostnader	10	866 360	870 528	1 066 000	1 066 000
Andre driftskostn. eiendom	11	2 753 817	3 013 638	2 558 000	2 725 000
Driftskostnader administrasjon	12	310 803	497 431	486 000	419 000
Reparasjoner og vedlikehold	13	1 134 678	35 064 287	1 499 000	3 914 000
Andre kostnader	14	167 793	115 852	105 000	102 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 791 778</b>	<b>53 026 809</b>	<b>19 758 000</b>	<b>22 142 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 855 093</b>	<b>-19 964 337</b>	<b>13 079 100</b>	<b>13 757 000</b>
Finansinntekter	15	16 997	95 894	10 000	10 000
Finanskostnader	16	3 840 657	5 036 099	4 034 837	4 852 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 823 659</b>	<b>-4 940 205</b>	<b>-4 024 837</b>	<b>-4 842 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 031 433</b>	<b>-24 904 541</b>	<b>9 054 263</b>	<b>8 915 000</b>

Resultatrapport 2021 for Fossum Terrasse Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

10



## Balanse pr. 31.12.2021

Fossum Terrasse Borettslag  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	23	43 474 999	43 539 999
Påkostninger/vedlikehold	23	38 829 666	43 032 939
Maskiner		27 500	41 250
Snøfreser, feiemaskin		82 946	116 745
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>17</b>	<b>82 415 111</b>	<b>86 730 932</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	18	1 727 846	3 187 522
Kontanter og bankinnskudd	19	13 156 631	8 437 843
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 884 477</b>	<b>11 625 364</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>97 299 588</b>	<b>98 356 297</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital/Aksjekapital		46 400	46 400
Udekket tap		-189 410 851	-189 410 851
Årets resultat		10 031 433	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap)</b>	<b>20</b>	<b>-179 333 017</b>	<b>-189 364 451</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	21	263 098 836	273 143 248
Leieboerinnskudd		9 501 800	9 501 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>272 600 636</b>	<b>282 645 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Depositum og forskudd felleskostn.		822 087	766 681
Påløpte rentekostnader		340 606	261 721
Leverandørgjeld		1 391 965	2 512 963
Annen kortsiktig gjeld	22	1 477 311	1 534 335
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 031 969</b>	<b>5 075 700</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>276 632 605</b>	<b>287 720 748</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>97 299 588</b>	<b>98 356 297</b>

Balanserapport 2021 for Fossum Terrasse Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

11



**Balanse pr. 31.12.2021**

**Fossum Terrasse Borettslag**  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

OSLO,

Styret for Fossum Terrasse Borettslag

Knut Sverre Engelund  
Styrets leder

Truls Vidar Eikeri  
Styremedlem

Mobashar Sharif  
Styremedlem

Maren Edvardsen Kallhovd  
Styremedlem

Mohammad Asghar  
Styremedlem

**Balanserapport 2021 for Fossum Terrasse Borettslag**

*Dokumentet er elektronisk signert*

12



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler til varig eie og bruk. Bygninger og garasje plass avskrives ikke men balanseføres til anskaffelseskost. Vedlikehold kostnadsføres løpende med unntak av tidligere rehabilitering knyttet til garasjeanlegg og bygninger, som ble gjennomført i årene 2015/2016 og tidligere, som avskrives over forventet levetid. Etter rehabilitering av alle våtrom i 2019 er ventilasjonsanlegg oppført i balansen og avskrives over 10 år. Øvrige varige driftsmidler avskrives over driftsmidlets forventede levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Bilplass	1 388 431	1 297 646
El bilplass	19 800	0
Fellesutgifter fakturert	30 073 946	29 479 985
P plass	133 613	151 646
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>31 615 790</b>	<b>30 929 277</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2021	2020
Husleie vaktmesterleilighet	24 644	0
Leietillegg butikk	146 806	114 326
Leietillegg likt fordelt	715 776	715 648
Leietillegg strøm	51 135	2 760
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>938 361</b>	<b>832 734</b>

### Note 4 Andre driftsinntekter

	2021	2020
Andre driftsinntekter bompenger	0	51 065
Annen inntekt	242 622	166 655
Erstatning byggeprosjekt	0	240 900
Forsikringsutbedringer	10 848	19 159
Saldo fra forrige år	8 571	13 738
Vedlikehold	809 112	808 945
Viderefakturert kostnad - motkonto	21 567	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>1 092 720</b>	<b>1 300 462</b>

Dokumentet er elektronisk signert

13



## Note 5 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	224 968	238 109
Arbeidsgiveravgift feriepenger	25 573	25 986
Arbeidstøy	3 559	21 228
Avs. aga av avs. styrehonorar	-5 674	52 591
Avsatt styrehonorar	-40 242	372 983
Avtalefestet pensjon AFP	10 610	10 695
Fordel forsikring OTP	31 633	27 737
Fordel fri el delvis fri bolig	46 712	71 388
Lønn Styrearbeid	532 545	399 485
Lønn til fast ansatte	867 920	1 008 772
Motkonto diverse fordeler	-78 345	-99 125
OJ-Ordningen	828	0
Premie OTP (kollektiv pensjon)	21 023	17 042
Påløpte feriepenger	181 370	184 300
Redusert sats 3.termin 2020	0	-11 829
Sliterordningen v/tariffavtale	480	480
Sluttvederl/ avtalef pensjon	0	1 104
Styre- og møtehonorer	116 709	181 332
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>1 939 668</b>	<b>2 502 278</b>

Selskapet har en ansatt ved utgangen av 2021 og har oppfylt sine forpliktelser til obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## Note 6 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	24 388	23 555
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>24 388</b>	<b>23 555</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

## Note 7 Andre honorar

	2021	2020
Juridisk honorar (BDA)	276 974	403 108
Varmtvannsmåling - ISTA	264 229	18 750
<b>Sum andre honorar</b>	<b>541 203</b>	<b>421 858</b>

## Note 8 Energikostnader

	2021	2020
Strøm garasjer	227 495	117 182
Varmtvann og fellesarealer	2 920 906	1 487 853
<b>Sum energikostnader</b>	<b>3 148 401</b>	<b>1 605 035</b>

## Note 9 Kommunale avgifter

	2021	2020
Andre avgifter	0	-35 485
Avløps-, kloakkavgift	979 652	1 158 166
Eiendomsskatt	8 846	435
Renovasjonsavgift	1 322 046	1 308 956
Vann og avløpsavgift	983 094	778 600
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>3 293 638</b>	<b>3 210 673</b>



## Note 10 Andre leiekostnader

	2021	2020
Leie av maskiner og inventar	0	-1 709
Tomtefesteavgift	866 360	872 237
<b>Sum festeavgift og andre leiekostnader</b>	<b>866 360</b>	<b>870 528</b>

## Note 11 Andre driftskostnader

	2021	2020
Andre driftskostnader, eiendom	131 976	174 500
Annet renhold	92 277	118 160
Bomkostnader	13 976	13 835
Brannalarm	48 898	0
Containerleie/-tømming	196 679	237 930
Driftsmateriell	14 473	25 003
Kabel-tv/internett	1 360 261	1 541 672
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 005	4 016
Malerverer	2 891	37 008
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	48 461	76 027
Snøbrøyting og strøing	42 750	46 875
Tilleggstjenester vaktmester	41 997	0
Trappevask/renhold	538 111	375 273
Vaktmestertjeneste, fast	220 063	356 138
Verktøy og redskaper	0	7 202
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>2 753 817</b>	<b>3 013 638</b>

## Note 12 Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
Annen kontorkostnad	1 238	8 873
Annonsekostnader	1 588	1 588
Aviser, tidsskrift, bøker o.l.	845	785
Bilgodtgjørelse etter statens satser	0	490
Drivstoff	20 035	28 840
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	96 862	92 694
Intranett	49 526	5 808
IT kostnader	7 133	13 196
Kontorrekvisita	8 340	8 446
Mobiltelefon	24 210	26 051
Porto	11 129	17 215
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	0	74
Trykksaker, kopiering	65 223	36 545
Vedlikehold maskinpark	24 676	256 826
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>310 803</b>	<b>497 431</b>

## Note 13 Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
Annet rep. og vedlikehold	25 250	0
Brannvernustyr	1 900	159 010
Egenandel forsikring	15 580	25 000
Elektrikerarbeid	129 708	351 057
Garasjeport/inngangsdører	277 840	272 292
Gartnerarbeid - grøntanlegg	83 801	374 718
Glassarbeid	10 175	37 666
Porttelefon	2 688	4 985
Rørleggerarbeid	96 730	40 829
Snekkerarbeid	175 250	171 800
Vedlikehold garasje	119 122	102 454
Vedlikehold og rep. bygning	151 142	1 373 015
Veier og parkeringsplasser	41 086	8 419
Våtromsprosjektet	4 406	32 143 042
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>1 134 678</b>	<b>35 064 287</b>

Dokumentet er elektronisk signert

15



## Note 14 Andre kostnader

	2021	2020
Andre kostnader	46 905	15 020
Bank og kortgebyr	42 643	45 213
Husl/garasje/p-plass leie tap	24 644	0
Kostnader fellesarrangementer	24 659	16 167
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	7 500
Møtekostnad for styret	28 544	22 501
Ømkostninger ifm. inkasso	400	9 450
Øre-/kroneavrunding	-2	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>167 793</b>	<b>115 852</b>

## Note 15 Finansinntekter

	2021	2020
Andre renteinntekter	0	1 971
Renteinntekter av bankinnskudd	7 014	66 682
Renter kundefordringer	9 984	27 242
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>16 997</b>	<b>95 894</b>

## Note 16 Finanskostnad

	2021	2020
Morarenter	823	1 745
Rentekostnader 23797	927 515	1 299 173
Rentekostnader 29698	0	84 860
Rentekostnader 31994	0	154 033
Rentekostnader 34918	2 912 319	3 496 289
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>3 840 657</b>	<b>5 036 099</b>

## Note 17 Anleggsmidler

	Bygninger	Garasje- plass	Garasje- anlegg	Ventilasjons- anlegg	Feiemaskin / snøfreser	Traktor	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	43 474 999	65 000	36 629 132	23 718 159	315 615	617 326	104 820 231
Tilgang/avgang	0	-65 000	0	0	0	0	-65 000
Akk. avskrivninger 31.12.	0	0	12 030 360	9 487 263	288 115	534 379	22 340 119
Regnskapsmessig verdi	43 474 999	0	24 598 771	14 230 895	27 500	82 946	82 415 111
Årets avskrivninger	0	0	1 831 456	2 371 815	13 750	33 798	4 250 821
Økonomisk levetid Avskrivningsplan			20 år 5%	10 år 10%	5 år 20%	5 år 20%	

## Note 18 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	-131 066	-211 652
Kunderestanse	822 087	766 681
<b>Kundefordringer</b>	<b>691 022</b>	<b>555 029</b>
Andre fordringer	242 418	2 000 344
Andre periodiseringer	44 898	43 888
Leverandører - til gode	32 536	76 303
Periodisering forsikring	366 950	173 873
Periodisering kabel TV	350 023	338 084
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>1 036 824</b>	<b>2 632 492</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>1 727 846</b>	<b>3 187 522</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 19 Kontanter og bankinnskudd

	2021	2020
Bank12526	224 324	254 605
Bank 00340	12 905 709	7 882 087
Bank 00435 skatt	26 597	301 151
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>13 156 631</b>	<b>8 437 843</b>

	2021	2020
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>6 549 665</b>	<b>-18 228 626</b>
Årets resultat	10 031 433	-24 904 541
Tilbakeføring av avskrivning	4 250 821	4 296 694
Tilgang anleggsmidler	65 000	-30 000
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-10 044 412	45 416 138
<i>Årets endring i disponible midler</i>	<i>4 302 842</i>	<i>24 778 291</i>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>10 852 507</b>	<b>6 549 665</b>
Omløpsmidler	14 884 477	11 625 364
Kortsiktig gjeld	-4 031 969	-5 075 700
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>10 852 507</b>	<b>6 549 665</b>

## Note 20 Egenkapital

	2021	2020
Innskutt egenkapital	46 400	46 400
Udekket tap	-189 410 851	-189 410 851
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-189 364 451</b>	<b>-189 364 451</b>
Årets resultat	10 031 433	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-179 333 017</b>	<b>-189 364 451</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Selskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

## Note 21 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Lån Handelsbanken 23797	62 183 272	67 143 248
Lån Handelsbanken 34918	200 915 564	206 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>263 098 836</b>	<b>273 143 248</b>

Lån 23797 gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Långiver er Handelsbanken. Fra og med januar 2022 har lånet rentesats lik 1,7 % og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2032. Kr 33.910.426 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Lån 34918 gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Långiver er Handelsbanken. Fra og med januar 2022 har lånet rentesats lik 1,7 % og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2051. Kr 171.736.565 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.



## Note 22 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	698 689	384 763
Azeb Dawit Alemayu TUV12C	80 000	80 000
Forskuddstrekk	26 597	301 151
Mellomregning Fossumsletta	69 280	19 526
Påløpt aga av ferielønn	25 573	25 987
Skyldig arbeidsgiveravgift	16 144	113 035
Skyldig lønn/styrehonorar	379 658	425 574
Skyldige feriepenger	181 370	184 300
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 477 311</b>	<b>1 534 335</b>

## Note 23 Eiendommen

Da det er gjennomført vedlikehold på bygningene som oppveier for verdiforringelsen, er det ikke foretatt avskrivning på bygningens kostpris. Eiendomsverdien er opprinnelig kostpris på eiendommen, og man regner med at prisstigningen oppveier for ett eventuelt verditap. Bygningene ble oppført i 1970. Borettslaget består av 464 andeler a kr. 100. Borettslaget er fullverdiforsikret hos Protector. Borettslaget har festet tomt og bortfester er Oslo kommune. Kontrakten ble inngått i 1970 og festetiden er 90 år. Festeavgiften reguleres, men ikke oftere enn med 10 års mellomrom. Siste regulering var i 2012.


Bygningenes opprinnelige kostpris	43 454 999
Leilighet i eget selskap	20 000
Aktivert rehabilitering (minus avskrivninger)	38 829 666
<b>Sum bygninger</b>	<b>82 304 665</b>



## Årsoppgjør... Årsoppgjør


Name Date  
**Sharif, Mobashar** 2022-04-26

Identification

 Sharif, Mobashar


Name Date  
**Kallhovd, Maren Edvardsen** 2022-04-28

Identification

 Kallhovd, Maren Edvardsen

Name Date  
**Asghar, Mohammad** 2022-04-28

Identification

 Asghar, Mohammad

Name Date  
**Engelund, Knut** 2022-04-26

Identification

 Engelund, Knut

Name Date  
**Eikeri, Truls Vidar** 2022-04-27

Identification

 Eikeri, Truls Vidar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

19



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Fossum Terrasse Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Fossum Terrasse Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 10 031 433. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction. 20

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnr: NY74T-EH74V-PQM0C-8MSXV-L3Z74-NSST1



Revisors beretning 2021 for Fossum Terrasse Borettslag



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 29.04.2021  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NX74T-EH74V-PQM0C-8MSXV-L3Z74-NS5T1



# 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."

## Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-29 15:37:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NX74T-EH74V-PQM0C-BMSXV-L3Z74-NS5T1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

22



## Forslag til generalforsamling

Hei. Jeg er ny i borettslaget , og derfor ikke sikker på om dette har « vært et tema før». -Men nevner det, ifall det ikke har vært tatt opp

før: Jeg bor i Nr 26. Og har vansker med å sove grunnet støy fra t banen inkl natt. Også gjester har reagert på dette. Det er jo helseskadelig å daglig/ hver natt, med slik støy. Ink søvn mangel grunnet dette. Jeg vet som sagt ikke om dette er et tema som har « blitt tatt opp før, da jeg er ny her». Vet iallefall at på Frogner har det blitt foretatt tiltak p g a støy fra trikk. Mener selv at det er helsemessig skadelig å hver natt bli utsatt for slik støy . Håper dette har blitt tatt opp før men aner ikke siden jeg er rimelig «ny» her. Så velger å ta opp dette.

Mvh Linn t Jenssen , t u vei 26b. E-post [linn@2youmodels.com](mailto:linn@2youmodels.com). Tlf 93406967

## Styrets redegjørelse

Borettslaget har ikke tidligere mottatt et slikt innspill fra andelseierne, men styret forstår problematikken.

Styret ønsker selvsagt å legge til rette for et best mulig bomiljø, og synes innspillet er godt.

Slike tiltak er som kjent svært kostnadskrevende og krever at Oslo kommune og baneieier Ruter stiller seg positive til tiltaket.

Videre krever det at tiltaket godkjennes i disse aktørenes budsjetter før det kan realiseres.

## Styrets forslag til vedtak

Saken oversendes styret for videre behandling, som kontakter Oslo kommune med bydelsoverlege og Ruter for om mulig å få etablert støyreducerende tiltak.

## Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget



### **Vaktmesterleilighet**

Styret foreslår å selge borettslagets vaktmesterleilighet

Vår vaktmester gjennom mange år Tor Arne Løvlien har gått av med pensjon og flyttet ut av vaktmesterboligen. Styret ser ikke behov for å tilby ansatte vaktmester slikt botilbud for fremtiden.

Styrets innstilling: Vaktmesterleiligheten selges.



## forslag til endringer av husordensregler

### Nye husordensregler for Postkasse-skilt

Forslag til ny tekst, med endringene uthevet

#### *Ytre orden*

*1. Fellesarealer inne og ute skal ikke forurenses eller belemres med uvedkommende gjenstander, så som kasser, barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander. Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i egne rom med sykkelstativ. Bildekk og sesongbetonte varer skal plasseres i bomberom.*

*Biler må kun parkeres på de av styret anviste parkeringsplasser. Biler som påtreffes innenfor boligområdet uten kvittering for betalt bomavgift, vil ilegges kontrollavgift, og kan borttaues for eiers regning og risiko. Ved gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene, vil dette ansees som et vesentlig brudd på vedtektene.*

*Det er ikke tillatt å bruke fysisk makt eller andre ytre påvirkninger til å åpne bommene i borettslaget. Ytterdørene og dører til fellesrom skal være låst til enhver tid.*

*Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, møbler, tepper, sengeklær og lignende på balkongen eller ut av vinduer. Det er heller ikke tillatt å henge slikt på utsiden av balkongen og vinduene.*

*Andelshavere plikter å verne om plener, trær, hekker og det som er anlagt i borettslagets uteareal.*

*Andelshaver er ansvarlig for sine barn og oppfordres til å lære de at fellesområdene er noe vi eier sammen.*

*Postkasse- skilt bekostes av beboer. Skiltet kan bestilles hos skomakeren på Stovner senter, eller tilsvarende forretninger. Skiltet skal være hvitt med sort skrift. Ingen annen form for merking er tillatt og vil bli fjernet omgående.*



## Søknad om etablering av utebod.

Hei!

Jeg ønsker å fremme et forslag til generalforsamlingen om mulighet for å sette opp utebod i leiligheter som disponerer hage, og at dette kan reguleres inn i vedtektene.

Mvh Ulrik Frisak TUV 24a U0102

Styret ser at det er blitt praktisert etablering av uteboder i hager. Det er i dag ikke tillatt ihht. vedtekter, med «Retningslinjer og plikter for beboere som disponerer hage».

Styret ønsker å få dette regulert inn i vedtektene, om beboerne skal få mulighet til dette videre.

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer over følgende forslag på endringer av vedtekter:

Vedtektenes §14 endres til følgende:

### **§ 14**

#### **Forandringer**

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, utebod, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

**Det er ikke tillatt å sette opp utebod i hager.**

Ved oppsetting og erstatning av markiser skal disse være ensartede og fargevalg skal være i henhold til vedtak om dette fattet av styret og/eller generalforsamling.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret.

Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

**Følgende endringer blir lagt inn i Retningslinjer og plikter for beboere som disponerer hage**

Hagene er en del av borettslagets fellesareal, men som beboer av leilighet i underetasje med hage



har du privat bruksrett til hagen. At hagene holdes ryddige og pene er viktig for trivselen til alle i borettslaget vårt og derfor følger det noen plikter med bruksretten:

- Hagene er til rekreasjon for andelshaveren, til visuell glede for naboene og skal ha plen som hovedinntrykk. Det er ikke tillatt å endre fellesarealet til jorde for å dyrke slikt som poteter, gulrøtter, salat og lignende. Nytteplanter som tomater og lignende er velkomment. Større endringer i beplantning er søknadspliktig til styret.
- Hagen er ikke en lagringsplass og skal derfor holdes ryddig og uten rot. Plen og planter skal skjøttes. Ugress skal av hensyn til naboene bekjempes.
- Hekker, planter, busker og lignende skal som hovedregel ikke være høyere enn 1.8 meter og skal aldri være nærmere gjerdene eller så tett inntil gjerdene at klipping av gress på utsiden og vedlikehold av gjerder blir vanskelig. Det skal være minst 25 cm avstand fra planter til gjerdet målt ifra grener/blader.
- Enkeltrær og busker kan være høyere enn hovedregelen på 1.8 meter, men skal aldri være høyere enn balkongen til nabo i etasjen over, eller være til vesentlig sjenanse for naboene.
- Terrasseplattning og andre konstruksjoner er søknadspliktig til styret. Maksimalt tillatt størrelse på plattinger er 25 m<sup>2</sup>.
- Maksimal tillatt størrelse på utebod er 165cm høy, 150cm bred og 80 cm dyp. Uteboden skal ha ensartet utseende med pulttak og samme farge som gjerdet. Plassering skal ikke være til sjenanse for naboer, og skal godkjennes av styret.
- Det er ikke tillatt å forankre plattinger eller andre konstruksjoner i veggen, eller gjerdet.
- Det skal være fall ut fra veggen slik at det ikke samles vanndammer inn mot veggen ved nedbør. Dette gjelder også for plattinger.
- Hagene er underlagt samme retningslinjer for støy som resten av borettslaget. Vis alltid hensyn til omgivelsene.
- Det er ikke tillatt med åpen ild/bål i borettslaget, dette gjelder også i hagene. Elektrisk grill og gassgrill er tillat.
- Gjerder skal vedlikeholdes av beboerne. Når det leveres ut beis/maling av vaktmester, er beboer pliktig å male gjerdet innen 21 dager.
- Dersom beboer ikke overholder vedlikeholdsplikten, kan styret etter skriftlig varsel til beboer, bestille vaktmester eller eksternt selskap til å utføre arbeidet for beboers regning.

Styret anbefaler forslaget

Styrets innstilling er delt



## Forslag til generalforsamling

Hei.

Noen av beboerne røyker sigaretter på balkonger og på hager. Det påvirker veldig dårlig på helse og plager de andre. Jeg foreslår å begrense røyking tidene på balkongene og på hagene fra kl. 06.00 om morgenen til 11.00 om kvelden. Dette er vanlig praksis i mange borettslaget.

Jeg skrev om det til Ulf B. Karlsen 12 mars 2020. Jeg gjentar mitt forslag for å behandle saken på ordinær generalforsamlingen. Vennligst behandle innbyggerne på alvor.

Mvh. Jozef Stanislaw Wojcik, Tante Ulrikkes Vei 34C

Styrets innstilling: Forslaget anbefales ikke.



## **Avskaffe vakttelefonordning**

Styret har behandlet sak om å avskaffe vakttelefonen.

Svært mange av henvendelsene som kommer på telefonen er ikke akutte situasjoner, slik vakttelefonen var tiltenkt. Ikke-akutte henvendelser ønskes på epost. Et skriv i postkassene + på oppslagstavla med telefonnummer til relevante vaktnummer (rørlegger, elektriker, osv.) kan erstatte dagens vakttelefon ordning.

Vakttelefonen ordningen legges ned, ved akutte henvendelser kan andelshavere ta direkte kontakt med borettslagets leverandører som vi har vaktavtale med

Akutt bad, Ringside: 22068900

Akutt strøm bad, Halvorsen elektro: 92258844

Akutt strøm leilighet, Assemblin: Dagtid 97732070, kveldstid 41527219

Akutte saker bad, lekkasjer og andre vannproblemer meldes til Ringside.

RINGSIDE Tlf: 22068900

Ved akutte strømproblemer i bad/VVS eller med ventilasjon ringer beboere til Halvorsen eventuelt send SMS. Halvorsen Tlf: 92258844

Vakttelefon Assemblin: Ved akutte strømproblemer i leiligheten kan beboere ringe til Assemblin.

Remi Steen Tlf: 97732070/09030 (07:00-16:00) Tlf: 41527219 (16:00-07:00)

Styret anbefaler forslaget

Styrets innstilling er delt.



Forslag til generalforsamling

Ønsker at det stemmes over følgende forslag til ordinær generalforsamling

1. Varmtvann skal være inkludert i husleie/fellesutgiftene , slik som tidligere.
2. Ikke tillit til styreleder (håndtering av økonomien)

Mvh. Akhtar Mahmood TUV 12B, H0103

Styrets svar:

1. *Med dagens utvikling av strømpriser anbefaler styret fortsatt å dele kostnadene av forbruket av varmtvann på leilighetsnivå. Dette vil gjøre at vi ikke trenger å øke felleskostnadene pga. økte strømpriser knyttet til varmtvannsforbruk*

Styrets innstilling: Forslaget anbefales ikke

2. *Styret vil påpeke at sittende styret med dagens styreleder er et velfungerende styre som forvalter borettslagets økonomi og utfører vedlikehold etter beste evne.*

Styrets innstilling: Forslaget anbefales ikke



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

Valgkomiteen for 2022 har bestått av følgende medlemmer: Bjørg Johansen TUV 24a og Inger-Lise Simensen TUV 14b. Valgkomiteen har avholdt tre møter. Det første møtet ble brukt til å avklare arbeidsprosessen fram mot innstilling, samt utvikling av oppslag som ble hengt opp i alle oppganger hvor beboerne ble bedt om å foreslå kandidater til nytt styre. Vi diskuterte også aktuelle kandidater vi ønsket å vurdere, sammen med de forslag som måtte komme fra beboerne. 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 noen nye til styreverv.

Varemedlemmer er på valg hvert år, mens styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen.

For å komme tilbake til den gamle kontinuiteten med valg av 2 styremedlemmer hvert år og styreleder hvert annet år. Er det nå valg av 2 styremedlemmer for 2 år og et styremedlem for 1 år.

## **Forslag til nytt styre for Fossum Terrasse borettslag 2022/2023**

### **Styreleder – Ikke på valg**

Knut Engelund TUV 24c. Har 1 år igjen av perioden

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

Mobashar Sharif, TUV 26c, har takket ja til gjenvalg.

### **Styremedlem 2 – Velges for 2 år**

Sissel Stenseth TUV 16b, har takket ja etter en tid som varamedlem

### **Styremedlem 3 – Ikke på valg**

Truls Eikeri, TUV 24b, har 1 år igjen av perioden

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

Maren Kallhovd, TUV 24a, har takket ja til gjenvalg.

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

Fredrik Beckius 24b. Ny

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

Aisha Butt 34b. Ny

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

Heidi Olsen 14a. Ny

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

Steinar Arstad 24b. Ny.

### **Varamedlem 5 – Velges for 1 år**

Linda K. B. Johansen 14c. Ny.

Valgkomiteen for Fossum Terrasse borettslag – Oslo torsdag 26. april 2022

**Bjørg Johansen**

**Inger-Lise Simensen**

## **Informasjon fra styret til generalforsamlingen 2022**

### **Aastatunet (Fossumdumpa)**

Utbygning av Fossumdumpa. Stenging av Aasta Hansteens vei.

Styret har arbeidet aktivt mot Plan- og bygningsetaten, heretter kalt PBE. I samarbeid med Brækhus sine advokater har styret jobbet mot stenging av Aasta Hansteens vei for innkjøring til våre 96 parkeringsplasser langs t-banelinjen ved blokkene 14-26-36.

Den 22.03.2022 sendte PBE vår klage på reguleringsplanen til Statsforvalteren for avgjørelse. I oversendelsen til Statsforvalteren skriver PBE at de delvis har tatt vår klage til følge, og at det gjelder vår anførsel om manglende adkomst til offentlig vei.

PBE skriver at de vil gjøre en endring av reguleringsplanen ved den nye innkjøringen fra Fossumveien til Fossumsletta. De skriver til Statsforvalteren at de vil regulere arealet til felles kjøreveg (felles avkjørsel) for oss og Fossumsletta. Arealet de vil regulere til felles avkjørsel er et areal som ligger på Fossumslettas eiendom, og som går fra Fossumveien og frem til arealet som er regulert til felles avkjørsel i den gamle reguleringsplanen fra 1967 (forbi Tante Ulrikkes vei 50 – 56). PBE vil ikke velge alternativet med en liten veiforbindelse mellom snuplassen foran parkeringshuset til Fossumsletta og frem til dagens eksisterende avkjørsel for begge borettslag.

Vi har fulgt opp med tilleggsmerknader til Statsforvalteren og påpekt at den planlagte reguleringsendringen ikke sikrer oss adkomst frem til våre 96 parkeringsplasser, fordi vi ikke har noen rettigheter til å kjøre videre over Fossumslettas eiendom forbi Tante Ulrikkes vei 50 – 56 og frem til våre parkeringsplasser.

Vår avtale med Fossumsletta gjelder arealet ved Aasta Hansteens vei, hvor vi har hatt vår eneste og lovlige avkjørsel i 50 år.

Vi har videre påpekt at PBE ikke kan overlate til oss å skaffe oss rettighetene til å kjøre over Fossumslettas eiendom gjennom ekspropriasjon eller gjennom jordskifteretten. Resultatet av slike prosesser er usikre. Ikke minst er det tale om langvarige og kostbare prosesser som PBE ikke kan lempe over på borettslag.

Vi har bedt Statsforvalteren om å oppheve Oslo kommunes planvedtak, og om at de ber Oslo kommune om å sørge for at vår adkomst sikres i en fornyet planbehandling.

Statsforvalteren meddelte den 23.03.22 at saken behandles i løpet av 12 uker.

For innsyn i plansaken hos PBE. saksnr: 201713170

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201713170>

### **VVS-prosjektet**

Styret har arbeidet aktivt med å følge opp reklamasjon og garantiarbeider som er innkommet på skjema for ett års garanti og reklamasjonssaker mot Selvaag prosjekt AS etter ferdigstilling 2020.

Det er i tillegg håndtert fortløpende innkommende saker. Det har blitt avholdt flere byggherremøter gjennom 2021 for oppfølging av innkommende saker. Dette arbeidet har gjennom 2021 vært en utfordring grunnet koronarestriksjoner.

Sluttoppgjøret med Selvaag er så godt som gjennomført, men på grunn av at konkursoppgjøret i Rivtec AS ikke er avklart er det enkelte poster som står igjen.

### **Forsøpling rundt papircontainere**

Mange beboere klager på forsøpling, og styret bruker mye tid og ressurser på hensatt søppel rundt containerne. Dette er ikke tillatt. Fakturering er brukt som et virkemiddel for å dekke inn kostnadene og for få en stopp på dette.



## Service og reparasjon vinduer og dører.

Borettslagets vinduer og verandadører er av eldre årgang og styret har gjennom 2021 fulgt opp andelshavere som trenger reparasjon og vedlikehold med utbedringer. Styret vil her påpeke den enkelte andelshavers vedlikeholdsplikt i ihht. brl. vedtekter

### § 11 Andelseierens vedlikeholdsplikt.

«Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.»

Vedlikehold av vinduer og dører er en viktig faktor for å holde borettslagets driftskostnader nede.

#### Vedlikehold vinduer:

Sørge for riktig bruk av leiligheten. Et viktig poeng er å redusere fukt i leilighetene. For å unngå dette er det nødvendig med kontinuerlig bruk av det nye ventilasjonsanlegget og i tillegg sørge for tilstrekkelig utlufting ved stor belastning av fukt ved matlaging eller annen aktivitet.

Andre tiltak er å holde spalteventil i overkant av vinduet åpen, sørge for at varmluft fra panelovn under vinduene har fri tilgang oppover så varmluften passerer glassflaten og flytter duggpunktet utover. Det er også viktig at vinduet ikke er dekket til med gardiner eller annet som kan hindre luftsirkulasjon foran vinduet. Foreta jevnlig maling og vedlikehold av vinduer/dører. Her er det viktig at riktig maling benyttes, ikke plastbaserte produkter da dette hindrer at treverket puster og får tørket opp.

## Vaktmester

På grunn av oppnådd pensjonsalder har vår vaktmester gjennom mange år, Tor Arne Løvlien, sluttet i sin stilling hos oss høsten 2021.

Styret har i den forbindelse avholdt et lite avskjeds arrangement på Styrerommet hvor vi takket for et langt og godt samarbeid gjennom mange år og overrakte en liten avskjedsgave og blomsterbukett. Vaktmester har ved sin fratredelse mistet retten til å bo i borettslagets vaktmesterleilighet. Fristen til å flytte ut ble forlenget med 6 måneder slik at han fikk rimelig tid til å finne annen bolig.

Etter fratredelsen har borettslaget kjøpt tjenester som brøytevakt annen hver uke og søppeltømming eksternt for å avlaste Vaktmester (Ole Martin).

Styret planlegger å ansette en til for å avlaste Ole Martin.

## Hager og verandaer

Styret har jobbet aktivt med å overholde vedtekter og husordensregler. Andeler som disponerer hager, plikter å vedlikeholde dem slik det er beskrevet i

«Retningslinjer og plikter for beboere som disponerer hage» i Fossum Terrasse Borettslag. Vedtekter kan leses på vår hjemmeside [www.fossumt.no](http://www.fossumt.no).

Styret informerer om at det er observert flere brudd på vedtekter på verandaene. For eksempel malt i forskjellige farger, rot på balkongene og feil farger på markiser

## Garasjesaker

Høsten 2021 ble det gjennomført et prosjekt med utbedring av dekket på innsiden av garasjebygget. Styret har også jobbet med videre med saken rundt rustutslag på dragere, feillading i garasjen, uønskede gjenstander på garasjeplasser og feilparkeringer etter innsendte klager fra beboere.

Se vedtekter § 19 Særskilt om bilhold



## **Bomberommene**

Tre av bomberommene har tidligere blitt rehabilitert og styret har tatt en gjennomgang av de det gjelder. Samtidig får styret en rekke tilbakemeldinger av beboere om at bomberommene brukes som avfallsrom/oppbevaring. Å rydde ut av disse bomberommene koster borettslaget store summer hvert år, som igjen gjenspeiler budsjettet og felleskostnader.

## **Postkasser**

Postkassene skal merkes med navneskilt. Styret får tilbakemeldinger fra beboere om at flere postkasser er skrevet på og klistret lapper på.

## **Kjellerboder:**

Styret har gått befarings i enkelte kjellere og ryddet opp etter at noen beboere har tatt seg til rette og har hatt to kjellerboder. Alle kjellerboder skal være låst og leilighets nr. skal stå øverst på døren, for eksempel H0101. Ta kontakt med styret om det mangler. Det er ikke tillatt å bytte bod mellom andeler.

## **Fellesarealer:**

I enkelte oppgangen er det problemer med at noen røyker og tetter røykdetektor. Dette kan få store konsekvenser i tilfelle det skulle oppstå brann i kjelleren.

Styret har også brukt store ressurser på at beboere hensetter møbler og div rot/søppel i fellesarealer, dette medfører store kostnader for borettslaget. Hensetning av dette er brudd på vedtektene.

## **Elbilanlegg**

Styret har i 2021 jobbet aktivt for å innhente tilbud til elbilanlegget. Styret hentet inn 6 tilbud og valgte å gå for Flowe pga. pris og et brukervennlig system. Vi har kommet godt i gang med dette prosjektet og opptil 90 stykker har bestilt ladepunkt på plassen sin. Medio april 2022 er det søkt om klimatilskudd fra kommunen. Forventet behandlingstid på søknader er 14 arbeidsdager, deretter vil prosjektet settes i gang. Flowe beregner ca. en uke på hver etasje og forventer å være ferdig en måned etter oppstart.

Prosjektet forventes å være ferdig sommeren 2022.

## **Fellesutgifter**

Styret har jobbet med å holde fellesutgifter nede for å unngå større belastning på andelshavere. Styret hevet felleskostnadene med 2,4% for å holde følge med prisveksten. Dette er forhold som styret må ta hensyn til.

Det har vært et spesielt sterkt fokus i styret på å redusere kostnadene slik at vi kan presentere et budsjett i balanse med så liten økning av felleskostnadene som mulig.



*Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.*

*Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.*

*Husk at det må foreligge kopi av legitimasjon fra både fullmektig og fullmaktsgiver når fullmakten skal registreres.*

---

#### **FULLMAKT**

**Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.**

**Jeg, ..... er eier av andel nr. .... i**

**Fossum Terrasse borettslag**

**Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den 12.mai - 2022, og gir med**

**dette ..... fullmakt til å møte for meg.**

**Det er ønskelig at innkalling til møtet sendes følgende e-postadresse**

.....

....., den .....

---

**Underskrift**

