



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 953 267  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 898 682	17 851 793
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 898 682</b>	<b>17 851 793</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 224 738	1 199 006
Annen driftskostnad		16 646 250	14 500 040
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 870 988</b>	<b>15 699 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 027 694</b>	<b>2 152 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		196 244	73 855
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>196 244</b>	<b>73 855</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>196 244</b>	<b>73 855</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 223 938</b>	<b>2 226 602</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 223 938</b>	<b>2 226 602</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 223 938</b>	<b>2 226 602</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 223 938	2 226 602
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 223 938</b>	<b>2 226 602</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		100 000	100 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		100 000	100 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		91 914	426 680
Andre fordringer		2 185 403	2 860 037
Sum fordringer		2 277 317	3 286 717
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 935 675	8 890 752
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 935 675	8 890 752
Sum omløpsmidler		12 212 992	12 177 469
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 312 992</b>	<b>12 277 469</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 589 213	9 365 275
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 589 213</b>	<b>9 365 275</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 589 213</b>	<b>9 365 275</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 513 277	618 282
Skyldige offentlige avgifter		48 685	10 972
Annen kortsiktig gjeld		161 817	2 282 940
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 723 779</b>	<b>2 912 194</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 723 779</b>	<b>2 912 194</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 312 992</b>	<b>12 277 469</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 497226

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 953 267  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 984 953 267  
FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 898 682	17 851 793
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 898 682</b>	<b>17 851 793</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 224 738	1 199 006
Annen driftskostnad		16 646 250	14 500 040
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 870 988</b>	<b>15 699 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 027 694</b>	<b>2 152 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		196 244	73 855
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>196 244</b>	<b>73 855</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>196 244</b>	<b>73 855</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 223 938</b>	<b>2 226 602</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 223 938</b>	<b>2 226 602</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 223 938</b>	<b>2 226 602</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 223 938	2 226 602
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 223 938</b>	<b>2 226 602</b>



Organisasjonsnr: 984 953 267  
FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			
Sum varige driftsmidler		100 000	100 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		100 000	100 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		91 914	426 680
Andre fordringer		2 185 403	2 860 037
Sum fordringer		2 277 317	3 286 717
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 935 675	8 890 752
Sum omløpsmidler		12 212 992	12 177 469
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 312 992</b>	<b>12 277 469</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	10 589 213	9 365 275
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 589 213</b>	<b>9 365 275</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 589 213</b>	<b>9 365 275</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 513 277	618 282
Skyldige offentlige avgifter	48 685	10 972
Annen kortsiktig gjeld	161 817	2 282 940
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 723 779</b>	<b>2 912 194</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 723 779</b>	<b>2 912 194</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 312 992</b>	<b>12 277 469</b>



Organisasjonsnr: 984 953 267  
FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1889

Fossum Terrasse Boligsameie



## Velkommen til årsmøte 2024 i Fossum Terrasse Boligsameie

### Innkalling til årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Fossum Terrasse Boligsameie.

Møtet finner sted onsdag **22. mai 2024 kl 1800 - 1900 i Eiksmarka kirke.**

Registrering av fremmøte starter kl 1730.

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet.

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

- Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har også rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
- Det kan kun avgis én stemme pr. eierseksjon.

Registreringsblanketten og eventuelle fullmakter leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Informasjonsmøte etter årsmøtet kl 1900 - 2000

Styret inviterer til informasjonsmøte umiddelbart etter årsmøtet. Der vil det bli orientert om følgende saker:

1. Status bredbånd og T-We. Representant fra Telenor vil være tilstede.
2. Ny administrasjonsleder.

### Dagsordenen for årsmøtet (se neste side):

Av teksten under skal alle vedtak forstås som forslag til vedtak inntil de formelt er vedtatt av årsmøtet.

Fossum Terrasse, 10. mai 2024

**Styret i Fossum Terrasse Boligsameie**



## Innkalling til årsmøte 2024

**Ordinært årsmøte i Fossum Terrasse Boligsameie  
avholdes onsdag 22. mai 2024 kl 1800 i Eiksmarka kirke**

Til behandling på årsmøtet foreligger:

- 1. KONSTITUERING**
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Godkjenning av stemmeberettigede
  - 1.3 Valg av protokollfører og to protokollvitner
  - 1.4 Godkjenning av innkalling til årsmøtet
  - 1.5 Godkjenning av dagsorden
  
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2023**
  - 2.1 Styret
  - 2.2 Valgkomitéen
  - 2.3 Forretningsførsel og revisjon
  - 2.4 Fakta om sameiet, vedtekter og husordensregler
  - 2.5 Driftsleder, vedlikeholdsgruppe og vaktmestertjenester
  - 2.6 Hovedoppgaver for styret
  - 2.7 Sameiets økonomi
  - 2.8 Informasjon til beboere
  
- 3. REVISJONSBERETNING – ÅRSREGNSKAP 2023**
  
- 4. ÅRSREGNSKAP 2023**
  - 4.1 Kommentarer til årsregnskap for 2023
  - 4.2 Resultatregnskap
  - 4.3 Balanse
  - 4.4 Noter
  
- 5. BUDSJETT 2024**
  - 5.1 Kommentarer til budsjett for 2024
  
- 6. VALGKOMITÉENS INNSTILLING TIL REGULERING AV STYREHONORAR 2023**
  
- 7. SAKER TIL BEHANDLING**
  - 7.1 Forslag om midlertidig leie av ladeanlegg for elbiler
  
- 8. INNMELDTE SAKER FRA SEKSJONSEIERE TIL BEHANDLING**
  - 8.1 Forslag 1: Tilbakebetaling av innkrevde kostnader
  - 8.2 Forslag 2: Krav om svarfrist for henvendelser til styret
  - 8.3 Forslag 3: Krav om at styremøtereferater gjøres tilgjengelige på Vibbo
  - 8.4 Forslag 4: Kjøp av tjenester for å ivareta flagging på offisielle flaggdager
  
- 9. VALG AV TILLITSVALGTE**

Fossum Terrasse, 10. mai 2024

**Styret i Fossum Terrasse Boligsameie**



## 2. STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Siden forrige ordinære årsmøte 14. juni 2023 har boligsameiets tillitsvalgte vært følgende:

### 2.1 Styret

Styreleder	Trond Beyer	Basaltveien 51
Nestleder	Lars Næss	Basaltveien 39
Styremedlem	Gunhild H. Synnestvedt	Basaltveien 31
Styremedlem	Morten Henriksen	Basaltveien 43
Styremedlem	Margareth Mikaelson	Kalderaveien 5
Varamedlem	Tone Aarak	Basaltveien 41
Varamedlem	Ellen Feight	Flyttet

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser.

### 2.2 Valgkomitéen

Leder	Marit Elisabeth Aasen	Kalderaveien 7
Medlem	Odin Johannssen	Basaltveien 33
Medlem	Carl O. Geving	Kalderaveien 19
Medlem	Vigdis Tronrud	Basaltveien 49
Medlem	Helga T. Slørdahl	Basaltveien 51

### 2.3 Forretningsfører og revisor

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

### 2.4 Fakta om sameiet, vedtekter og husordensregler

**2.4.1 Fossum Terrasse Boligsameie** ligger i Bærum kommune og består av 403 eierseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 984953267 og har gårds- og bruksnummer: G.nr. 30 Br.nr. 20/21/42. Fossum Terrasse Boligsameie har følgende adresser:

<ul style="list-style-type: none"><li>• Basaltveien 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53</li><li>• Basaltveien 30 a, b, c, d</li><li>• Basaltveien 32 a, b, c, d</li><li>• Basaltveien 34 a, b, c, d</li><li>• Basaltveien 36 a, b, c, d</li><li>• Basaltveien 38 a, b, c, d</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kalderaveien 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19</li><li>• Kalderaveien 2 a, b, c, d</li><li>• Kalderaveien 4 a, b, c, d</li><li>• Kalderaveien 6 a, b, c, d</li><li>• Kalderaveien 8 a, b, c, d</li><li>• Kalderaveien 10 a, b, c, d</li><li>• Kalderaveien 12 a, b, c, d</li></ul>
--	---

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



## 2.4.2 Vedtekter

Det er ikke foretatt vedtektsendringer i 2023.

Vedtektene er tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Vibbo, på forsiden under «Om sameiet».

## 2.4.3 Husordensregler

Det er ikke foretatt endringer i husordensreglene i 2023.

Husordensreglene er tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Vibbo, på Forsiden under «Om sameiet».

## 2.5 Driftsleder, vedlikeholdsgruppe, vaktmester og gartnertjenester

### 2.5.1 Driftsleder

Driftsleder Øystein Lage Løken har i 2023 hatt det daglige ansvar for drift og vedlikehold av sameiet. Det er opprettet en formell vedlikeholdsgruppe (VG) med driftsleder og assisterende driftsleder som medlemmer. En egen instruks formaliserer fullmakter og arbeidsprosedyrer mellom VG og styret.

VG har hatt jevnlige møter. Referat fra møtene med informasjon om arbeidet, særlige problemstillinger og forhold som enten faller utenfor VGs fullmakt eller av andre årsaker bør følges opp av styret, er formidlet til styret enten på styremøter eller ved daglig dialog.

Driftsleder har deltatt på styremøtene for å sikre informasjonsflyt og kontinuitet mellom styrets og VGs ansvar, samt for å følge opp enkeltsaker.

### 2.5.2 Vedlikeholdsgruppen (VG)

Følgende ansatte har utgjort vedlikeholdsgruppen i 2023:

Driftsleder	Øystein Lage Løken	Kalderaveien 5
Assisterende driftsleder	Bjørn Andre Kjos	Basaltveien 53

### 2.5.3 Vaktmester, gartnertjenester og vintervedlikehold

Sameiets avtale om vaktmestertjenester, gartnerarbeid og vintervedlikehold i 2023 har vært med firmaet «Grønt & Hvitt Eiendomsservice AS,» organisasjonsnr. 930864544. I tillegg til å ha levert vaktmestertjenester, er det Grønt og Hvitt som har sørget for det daglige vedlikeholdet og renholdet av utearealene våre, inkludert lekeplassene og ballsletta, samt brøytet og strødd på vinterstid.

## 2.6 Styrets arbeid

### 2.6.1 Hovedoppgaver for styrearbeidet

Eierseksjonslovens bestemmelser ligger til grunn for styrets arbeid. Styret hovedoppgaver er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.



Styrets arbeid er primært søkt rettet mot følgende *hovedoppgaver*:

- Langsiktig og framtidsrettet planlegging og finansiering av sameiets fornyelses- og vedlikeholdsbehov.
- Strategisk leverandørstyring og -oppfølging.
- Planlegging og oppfølging av fornyelses- og vedlikeholdsprosjekter.
- Informasjon- og kommunikasjon med seksjonseiere og beboere.

## 2.6.2 Styrets arbeid siste år

Styrets arbeid har i 2023 blant annet omfattet følgende:

- Oppfølging av drift- og vedlikeholdsoppgaver, inkludert forsikringssaker
- Etablering og oppfølging av nytt anlegg for lading av el-biler
- Leverandørskifte og innføring av ny internett- og TV-løsning
- Bytte av forretningsfører, inkludert overføring av informasjon og tilpasninger i økonomioppfølging
- Opprydding i rutiner og betalingskrav for fakturering av tjenester over felleskostnader, herunder
  - Gassavregninger
  - Alarmtjeneste fra ABBR
- Leverandøroppfølging og reduksjon i leverandørporteføljen
- Planlegging og innhenting av tilbud for gjennomføring av kommende større vedlikeholdsoppgaver (maling av bygninger og murer)
- Tilstandsvurderinger av bygningsmasse
- Vurdering av behov for preventive tiltak for å redusere enkelttilfeller av vannlekkasjer
- Innledende planlegging av behov for arbeid med energikonomiske tiltak
- Enkelt saker knyttet til skader i grensesnittet mellom sameiets og seksjonseierens ansvar
- HMS-arbeid
- Informasjon til- og kommunikasjon med seksjonseiere

Siden ordinært årsmøte i 2023 har det vært avholdt 11 styremøter. I tillegg er det gjennomført en ikke ubetydelig mengde arbeidsmøter knyttet til enkelt saker og oppfølging av større prosjekter, samt enkelte informasjonsmøter for beboerne.

## 2.6.3 Arbeidsmiljø

Sameiet har i perioden hatt én ansatt driftsleder og én assisterende driftsleder. Disse er timelønnet i deltidsstillinger.

Det har ikke vært registrert ulykker eller nestenulykker relatert til arbeid utført for sameiet heller ikke i 2023.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø for ansatte og tillitsvalgte.



For den enkelte av oss som seksjonseiere og beboere innebærer det krav til respektfull behandling, både i møte med hverandre og i skriftlig dialog.

Det har vært noen få enkeltsaker med ytringer fra beboere kan oppfattes som nedverdiggende og krenkende. At enkelte beboere blir frustrert over enkelte forhold er greit, men en må kunne forvente at vi behandler hverandre respektfullt, og med mål om å finne gode løsninger til beste for fellesskapet.

I den forbindelse minner vi om at driftsledere og styremedlemmers krav til et forsvarlig arbeidsmiljø er et ansvar som påhviler oss alle.

#### **2.6.4 Dugnader**

Våren 2023 og høsten 2023 ble det gjennomført dugnader, godt organisert og tilrettelagt av dugnadsgruppen. Engasjementet som beboerne viser, er et viktig bidrag for å opprettholde og bygge et godt bomiljø, og styret setter pris på at alle bidrar med det de kan. At ikke alle har anledning eller mulighet til å utføre arbeid på dugnaden må vi ha respekt for. Det er likevel trivelig at så mange møter opp, om ikke annet for å bli kjent og slå av en prat.

#### **2.6.5 Nytt ladeanlegg for elbiler**

Ladeprosjektet ble ferdigstilt og idriftsatt i 2023, og fungerer etter sin hensikt. Den gamle ladeløsningen fungerte godt med det behovet som var i sin tid. For å gi alle muligheter til å lade el- og hybridbiler, ønsket vi å finne gode løsninger for fremtiden med lavest mulig investering, og som ikke innebar en urimelig ulempe for de som allerede hadde anskaffet Defa-ladebokser.

Med infrastruktur i form av blant annet ny kabling og opplegg til den enkelte parkeringsplass, har vi nå et framtidrettet, sikkert og skalerbart anlegg. I tillegg er den nye ordningen med fakturering av strøm til lading direkte fra Elaway til den enkelte bruker en løsning som reduserer risiko for feilfakturering, samt mindre administrasjon for styret og driftsleder. Med Elaway som driftsansvarlig av anlegget har vi også en kontinuerlig overvåking og raskere feilretting enn om vi skulle ha administrert løsningen selv.

Dialogen mellom styret og Elaway er god og åpen. Dette var spesielt nyttig i forbindelse med den uventede situasjonen som oppsto om myndighetsgodkjenning av Easee-ladeboksene som brukes i vårt ladeanlegg.

Det er avklart at det er trygt å bruke Easee-ladeboksene, men i påvente av en endelig avklaring om eventuell ny versjon av ladeboksene vil passe inn i vårt anlegg, besluttet styret at det i første omgang var fornuftig å leie anlegget fra Elaway i stedet for å kjøpe det. Styret fortsetter dialogen med Elaway for å få en endelig avklaring med hensyn til Easee-laderne, og anbefaler at vi inntil videre fortsetter å leie anlegget, slik at risikoen for investeringen ligger på Elaway og ikke Fossum Terrasse Boligsameie.

Styret erkjenner at overgangen til Elaway har vært krevende for enkelte, og at det til tider har tatt tid for Elaway å løse opp i noen få enkeltsaker. Da har det vært fint å også ha gjesteladere på området som har avhjulpet ladeproblemer på egen parkeringsplass.



Styret og driftsleder har fulgt opp Elaway kontinuerlig, og opplever at systemet nå fungerer som det skal.

Med nytt ladeanlegg har alle anledning til å anskaffe lader for å lade bil på egen parkeringsplass. Likevel opplever vi fra tid til annen at det lades ulovlig ved bruk av støpsel. Slik lading betyr at sameiet bærer kostnaden for ladingen, men i tillegg innebærer dette brannfare. Styret vil dermed håndheve tilfeller med lading i stikkontakt strengt.

### **2.6.6 Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameier har ansvar for å sikre internkontroll.

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til HMS.

HMS-arbeidet er systematisert og digitalisert slik at internkontrollforskriftens krav på en enkel og effektiv måte kan ivaretas og følges opp. Styrets medlemmer og driftsleder følger opp internkontroll av blant annet brannvern, gassanlegg, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Det gjennomføres årlige kontroller, og eventuelle avvik lukkes omgående, eller så fort det er praktisk mulig.

HMS-sakene følges opp kvartalsvis på styremøtene.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke-lovpålagte kontroller på følgende risikoområder for sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser
- Termofotografering i tavlerom
- Service brannvarslingsanlegg
- Overspenningsvern av heiser og brannvarslings systemer
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll og utbedring av røyk luker i trapperom
- Vernerunde
- Årlig kontroll av lekeplass
- Gassanlegg

### **2.6.7 Kontroll av brannvarslere og internkontroll for beboere**

Kontroll av felles brannvarslere er styrets ansvar og følges opp av styret.

Det finnes et eget internkontrollskjema for beboere som styret anbefaler at benyttes for egen kontroll. Skjemaet ble sendt ut i mai 2023 og finnes på Vibbo.

### **2.6.8 Radonmålinger**

I henhold til siste rapport fra mai 2021 lå alle radonmålingene for sameiet godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup>. I henhold til faglige anbefalinger, vil neste måling bli



foretatt i 2026.

Dersom noen fortsatt ønsker å få resultatet for sin egen leilighet, kan man henvende seg til [driftsleder@fossumterrasse.no](mailto:driftsleder@fossumterrasse.no).

### **2.6.9 Overgang til OBOS som forretningsfører**

I 2022 ble det besluttet å bytte forretningsfører fra Boalliansen til OBOS med virkning fra 1. januar 2023. Dette for å sikre en bedre profesjonalitet i det viktige arbeidet som forretningsfører utfører.

Overgangen til OBOS har i stort gått fint. Med flytting av dokumentasjon og informasjon knyttet til et så stort sameie som vårt, så har det likevel vært behov for ekstra oppfølging og tilpasning av både administrative rutiner og systemer.

Tilpasning i budsjett- og regnskapsmessige forhold til OBOS sine standardløsninger har til dels tatt mye oppmerksomhet i styret. I tillegg medførte overgangen til OBOS en del avklaring og opprydning i forbindelse med fakturering av felleskostnader og individuelle tillegg.

Det har vært et omfattende arbeid å rydde opp i gassavregningene for flere beboere etter overgangen fra Boalliansen til OBOS Eiendomsforvaltning.

Når det gjelder gassavregning, er det nå både ryddet opp overfor den enkelte, og det er etablert en mer forutsigbar fakturering av gassforbruk framover i tid. Ved siste gassavregning ble det derfor sendt brev til hver enkelt seksjonseier med spesifisering av gassforbruket for avregningsperioden. I tillegg ble gassavregningen sendt på separat faktura. Dermed unngår vi et av problemene fra forrige avregning, som skyldtes at enkelte holdt tilbake hele fakturaen, som førte til at ubestridte fellesutgifter forble ubetalt, noe som igjen forårsaket inkassovarsel.

Styret oppfordrer også alle til selv å registrere sitt forbruk når det avleses, siden dette er manuelle prosesser og feil kan forekomme.

### **2.6.10 Peisservice**

Årlig kontroll av gasspeisene ble gjennomført av RSM Gas Service AS etter fyringssesongen. Årlig kontroll av peisene inngår i sameiets sikkerhetsarbeid, og må ha vært gjennomført for at peisen skal kunne benyttes.

### **2.6.11 Opprydding i fakturering av ABBRs alarmtjeneste**

Ved en fakturakontroll oppdaget styret sommeren 2023 at antallet aktive abonnementer for innbruddsalarm knyttet til ABBR ikke stemte med det antallet abonnementer OBOS fakturerte for over felleskostnadene. Etter at kobbernettet ble stengt i oktober 2022, gikk ABBR endelig med på å frigi navnene på abonnentene på Fossum Terrasse. Det gjorde at styret kunne begynne å nøste i saken.

Det viste seg at mange hadde sagt opp abonnementet hos ABBR, men unnlatt å gi beskjed til forretningsfører, ref. håndbokens pkt. 2.2. Dermed stoppet ikke faktureringen



over felles-kostnadene. Dette er det nå ryddet opp i, og tilbakebetalinger av for mye innbetalt fra oktober 2022 er refundert berørte seksjonseierne.

## 2.6.11 Vannlekkasjer

Det ble i 2023 registrert enkelte mindre vannlekkasjer i sameiet, spesielt i tilknytning til boder i garasjeanlegget i Kalderaveien og garasjene Basaltveien. Alle sakene følges opp av vedlikeholdsgruppen og styret. Det er også hentet inn ekstern bistand i dette arbeidet.

Sist vinter, med store snømengder på kort tid og etterfølgende rask snøsmelting, ble vannmengdene på terrassene store. Det henstilles derfor til å måke jevnlig slik at snøen ikke hopper seg opp på terrassene.

Det er også registrert enkelttilfeller hvor vann fra terrasser har ført til problemer i etasjene under. Det minnes om at terrassene ikke må spyles, slik at vann trenger inn mellom terrasse og terrassedør. Styret minner også om at rennen på terrassene og avløpsrørene må holdes åpne, for å unngå lekkasjer til boder på underliggende terrasser.

## 2.6.12 Fremtidige større vedlikeholdsprosjekter som planlegges innen 2-15 år

Sameiets betydelige eiendomsmasse og infrastruktur krever kontinuerlig oppfølging og vedlikehold for å opprettholde sameiets høye standard. Etter 20 år ser vi at behovet for vedlikehold og utbedringer øker. Styret ønsker derfor å fokusere på dette viktige området i årene fremover. Viktig bidrag i dette arbeidet har vært driftsleders innsats for å samle og systematisere nødvendig dokumentasjon som grunnlag for kartlegging av status og behov.

Forhold som styret ønsker å fokusere på i kommende år, inkluderer å utrede behov for – og eventuelt iverksette:

- Energiøkonomiske tiltak (ta stilling til solenergianlegg på tak, varmepumper og etterisolering)
- Omtrekking av tak
- Oppgradering heiser
- Skifte vinduer og terrassedører
- Maling av fasader

## 2.7 Sameiets økonomi

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr 1 223 938. Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og som det følger av nedenstående, foreslår styret at overskuddet legges til egenkapitalen.

Det er styrets vurdering at sameiets økonomi er solid med en egenkapital på kr 10 589 213.

Sameiets samlede likvide midler ved årsskiftet var ca. kr 9,9 mill. Det er i 2024 gjort termininnskudd i OBOS-banken og Nordea bank for å øke avkastningen på den frie



likviditeten, dog slik at den løpende likviditeten er hensyntatt.

## 2.7.1 Sameiets forsikringsdekning

Sameiets forsikringer omfatter blant annet eiendomsforsikring for alle bygg, ansvarsforsikring, retts hjelp, kriminalitet, styreansvar, miljøforsikring, personforsikring under dugnad samt yrkesskadeforsikring.

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring. Sameiet har i 2023 hatt 2 større skader relatert til uvær, som har medført 1,22 millioner kroner i utbetalinger under vår forsikringsordning.

Det ble innhentet tre konkurrerende tilbud på forsikring vinteren 2023, hvor det etter en totalvurdering, med pris som avgjørende kriterium, ble besluttet å fortsette avtaleforholdet, og dermed inngå en ny avtale med If Skadeforsikring.

## 2.8 Kommunikasjon

### 2.8.1 Informasjon til seksjonseiere og beboere

Kommunikasjon er viktig for å opprettholde god informasjonsflyt, tillit og et godt bomiljø. De store prosjektene som er gjennomført i de siste årene har gitt læring både med hensyn til å tydeliggjøre bakgrunn for endringer, hva de innebærer for den enkelte og hvordan endringene skal gjennomføres.

Nyhetsbrev sendes ut via Vibbo til alle seksjonseiere ca. en gang i kvartalet. Nyhetsbrevene inneholder blant annet en oppsummering av saker som har vært til styrets behandling. I tillegg benyttes Vibbos nyhetsfunksjon for å informere om enkeltsaker som styret eller driftsleder har behandlet.

Informasjon av vesentlig betydning formidles via tekstmelding til registrerte mobiltelefonnummer.

Vibbo som plattform for informasjonsdeling fungerer godt både for å informere sameiet, den enkeltes deling av erfaringer og formidling av ulike behov eller tilbud. Styret oppfordrer alle til å henvende seg til styret eller driftsleder per **epost** med spørsmål eller forhold som trengs oppfølging. Dette på grunn av at spørsmål som legges inn som kommentarer til innlegg fort kan drukne i mengden, og dermed forbli ubesvart.

På sameiets hjemmeside, Vibbo, finnes også håndbok og formell informasjon om sameiet, herunder informasjon om sameiets forsikringer.

Håndboken for Fossum Terrasse Boligsameie inneholder omfattende informasjon og instruksjoner, og mange av spørsmålene som kommer til driftsleder og styre er omtalt og tydeliggjort i håndboken.

**Alle beboere anmodes om å søke i håndboken etter aktuell informasjon og svar på spørsmål man måtte ha før evt. driftsleder og styret kontaktes.**



## 2.8.2 Kommunikasjon på Vibbo

Kommunikasjonen til styret på Vibbo har i perioder vært utfordrende. Styret setter selvsagt pris på at folk engasjerer seg, og vi er mottakelig for konstruktiv kritikk/tilbakemeldinger. Vi minner imidlertid om at styret har et ansvar for å arbeide for fellesskapets beste. Enkelte beslutninger kan derfor oppleves ikke å passe for samtlige, men vi ber om forståelse for at i et sameie med 403 seksjoner, så vil én løsning som passer for alle, ikke alltid være mulig.

Styret har tidligere anmodet om være kritisk til hva som legges ut på Vibbo, både når det gjelder form og innhold. Tonen i enkelte kommentarer og innlegg på Vibbo har vært vel krass og ufin til tider. Det er sikkert ikke slik ment. Vi vet at de fleste ønsker det beste for sameiet og har med sine innlegg til hensikt å bidra til forbedringer og løsninger på problemer. Oppfordringen er å tenke seg litt ekstra om før man trykker på «send-knappen». Det er både den enkelte, arbeids- og bomiljøet tjent med i lengden.

## 2.8.3 Oppussingsarbeider i leilighetene

Det er mange i sameiet som pusser opp leiligheten. Styret registrerer at informasjon om regler for oppussing ikke alltid har nådd frem, spesielt til nye eiere. Dette gjelder blant annet bruk og etterfølgende renhold av heis og fellesarealer. Det er derfor hengt opp oppslag i alle oppganger om at man ved oppussingsarbeider skal ta kontakt med driftsleder på forhånd og sette seg godt inn i husordensreglene og håndboken samt å varsle naboer om planlagte arbeider og hvor lenge de vil pågå.

Samtidig – mange har pusset opp, og har vært i samme bås. Det gjelder å huske det, og som nabo ha litt tålmodighet og raushet og tenke at det er en periode – det går over.

## 2.8.4 Trivsel og respekt

Avslutningsvis ønsker styret å knytte noen kommentarer til det som først og fremst oppfattes som et stort engasjement blant seksjonseierne for bomiljøet vårt. Dette ser vi både i forbindelse med dugnader og informasjonsmøter, på Vibbo og i daglig kommunikasjon, samt i meldinger til styret.

Generelt minner vi om at saker ofte løser seg ved å snakke sammen på en konstruktiv måte. Dette gjelder uavhengig av om det dreier seg om for eksempel feilparkering, hundelufting, oppbevaring av ski og staver utenfor inngangsdøren, dekor i fellesarealer, feilkasting av søppel, støy eller løse katter på området.

Vi har alle et ansvar for å skape et positivt bofellesskap. Det går på et gjensidig ønske om å ønske hverandre godt og ha en konstruktiv dialog.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BT1UST-E3675-8258I-FN1IE-8GXQ0-SS5Z



## 4. ÅRSREGNSKAP 2023

### 4.1 Årsregnskap for 2023 – kommentarer

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets finansielle stilling og resultat. Grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

#### 4.1.1 Årsresultat

Årsresultatet for 2023 på kr 1 223 938, foreslås ført mot egenkapital.

#### 4.1.2 Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023

Arbeidskapitalen, som er et uttrykk for sameiets likviditet, fås ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 10 489 213.

Sameiets samlede likvide midler ved årsskiftet var ca. kr 9,9 mill.

Da sameiet ikke har gjeld utover det kortsiktige, er arbeidskapitalen tilnærmet lik egenkapitalen.

#### 4.1.3 Kostnader drift og vedlikehold og andre driftskostnader

Styret gjør oppmerksom på at kostnader knyttet til drift og vedlikehold og andre driftskostnader må sees i sammenheng, da det vesentligste av sistnevnte også gjelder drift av sameiets eiendom. Det har vært noen økte kostnader til elektroarbeid i forbindelse med reparasjon av heis/brannalarmanlegg etter lynnedslag.



## 4.2 Resultatregnskap

### FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 984 953 267, KUNDENR. 1889

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	18 163 746	17 084 475	17 522 000	19 587 000
Andre inntekter	3	734 936	767 318	766 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>18 898 682</b>	<b>17 851 793</b>	<b>18 288 000</b>	<b>19 587 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-774 738	-769 006	-772 500	-769 000
Styrehonorar	5	-450 000	-430 000	-422 000	-475 000
Revisjonshonorar	6	-19 313	-5 150	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-370 000	-311 231	-316 000	-392 000
Konsulenthonorar	7	-85 089	-18 956	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-6 183 709	-4 716 416	-5 210 000	-4 673 000
Forsikringer		-841 723	-875 068	-941 000	-1 026 000
Kommunale avgifter	9	-2 579 872	-2 394 269	-2 600 000	-2 942 000
Energi/fyring	10	-1 222 375	-1 314 405	-1 303 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 655 692	-2 489 292	-2 586 000	-2 085 000
Andre driftskostnader	11	-2 688 478	-2 375 252	-3 360 000	-3 052 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-17 870 988</b>	<b>-15 699 046</b>	<b>-17 605 500</b>	<b>-17 989 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 027 694</b>	<b>2 152 747</b>	<b>682 500</b>	<b>1 598 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	196 244	73 855	0	170 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>196 244</b>	<b>73 855</b>	<b>0</b>	<b>170 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 223 938</b>	<b>2 226 602</b>	<b>682 500</b>	<b>1 768 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 223 938	2 226 602		



1889 Fossum Terrasse Boligsameie  
Organisasjonsnummer 984 953 267  
Årsmøte 2024

## 4.3 BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		100 000	100 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		91 914	426 680
Forskuddsbetalte kostnader		125 393	163 267
Andre kortsiktige fordringer	13	1 131 478	0
Gassavregning	14	928 532	2 696 770
Driftskonto OBOS-banken		2 835 448	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 348	0
Sparekonto OBOS-banken		3 060 291	0
Sparekonto OBOS-banken II		4 014 588	0
Innestående i andre banker		0	8 890 752
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>12 212 992</b>	<b>12 177 469</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 312 992</b>	<b>12 277 469</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		10 589 213	9 365 275
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 589 213</b>	<b>9 365 275</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 893	65 802
Gassavregning		0	2 079 261
Kundefordringer		1 658	0
Leverandørgjeld	15	1 513 277	618 282
Skyldige offentlige avgifter	16	48 685	10 972
Annen kortsiktig gjeld	17	69 266	137 877
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 723 779</b>	<b>2 912 194</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 312 992</b>	<b>12 277 469</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.04.2024 - Styret i Fossum Terrasse Boligsameie

Trond Beyer /s/

Morten Henriksen /s/

Margareth Mikaelson /s/

Lars Næss /s/

Gunhild Hernes Synnestvedt /s/



## 4.4 Noter

### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

#### FORDRINGER

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

#### SKATTETREKSKONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 445 936
Kabel-TV	2 412 822
Heiskostnader	734 400
Garasje utleieinntekter	288 150
Innbrudds - og vannalarm	235 638
Parkering utleieinntekter, diverse	46 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 163 746</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNETEKTER

Utleie boder	40 052
Etterslep strøm el-bil 2022 og 1. halvår 2023	578 927
Diverse posteringer og opprydninger	43 814
Forsikringsoppgjør fra If Skadeforsikring	60 204
Leie av lagerrom	4 000
Salg av nøkler	7 940
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>734 936</b>



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-554 124
Påløpte feriepenger	-69 266
Arbeidsgiveravgift	-151 348
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-774 738</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Driftspersonell har vært ansatt på timesoppgaver.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Honorar til revisjon av sameiets regnskap utgjør kr 19 313.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 909
Boalliansen Forvaltning AS	-61 180
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-85 089</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-705 722
Drift/vedlikehold VVS	-69 264
Drift/vedlikehold elektro	-983 397
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 337 127
Drift/vedlikehold heisanlegg	-951 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-785 598
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 726
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 598
Egenandel forsikring	-151 700
Kostnader dugnader	-1 568
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 183 709</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 563 383
Renovasjonsavgift	-1 016 489
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 579 872</b>



1889 Fossum Terrasse Boligsameie  
Organisasjonsnummer 984 953 267  
Årsmøte 2024

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Kostnader Fjordkraft	-1 443 679
Strømforbruk el-bil, innbetalt fra Elaway	582 371
Korrigerings av beløp avsatt til tidligere gassavregning	-361 067
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 222 375</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 032
Driftsmateriell	-4 343
Vaktmestertjenester	-494 280
Vakthold	-347 146
Renhold ved firmaer	-561 040
Vinteravtale Grønt & Hvitt Eiendomsservice AS	-256 311
Sommeravtale Grønt & Hvitt Eiendomsservice AS	-832 271
Diverse kostnader	-133 556
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 688 478</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 482
Renter av sparekonto i OBOS-banken	154 155
Diverse renter	1 629
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	27 978
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>196 244</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utestående forsikringsoppgjør	1 131 296
Gebyrer til gode fra kunder	182
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 131 478</b>

**NOTE: 14****GASSAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) gass	-1 454 400
Forskuddsinnbetalinger (a konto) peisservice	-436 320
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 890 720</b>

Rsm Gas Services AS, f.o.m. juli 2022 t.o.m. desember 2023	440 047
ProGas Norge AS, f.o.m. juli 2022 t.o.m. desember 2023	2 379 205
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 819 252</b>

<b>SUM GASSAVREGNING</b>	<b>928 532</b>
--------------------------	----------------



1889 Fossum Terrasse Boligsameie  
Organisasjonsnummer 984 953 267  
Årsmøte 2024

Oppstillingen ovenfor viser netto gasskostnader.

For lite innbetalt akonto blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt.

Da disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet.

**NOTE: 15**

**LEVERANDØRGJELD**

Fjordkraft	-319 174
Grønt og Hvitt Eiendomsservice AS	-587 618
Progas Norge AS	-271 139
Viken Fiber AS	-221 546
Ørnulf Wiig Installasjon AS	-213 032
Diverse leverandørgjeld	-570 944
Elaway AS	399 037
<b>SUM LEVERANDØRGJELD</b>	<b>-1 513 277</b>

**NOTE: 16**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-25 348
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 337
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-48 685</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-69 266
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-69 266</b>



## 5. BUDSJETT 2024

### FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 984 953 267, KUNDENR. 1889

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	18 163 746	17 084 475	17 522 000	19 587 000
Andre inntekter	3	734 936	767 318	766 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>18 898 682</b>	<b>17 851 793</b>	<b>18 288 000</b>	<b>19 587 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-774 738	-769 006	-772 500	-769 000
Styrehonorar	5	-450 000	-430 000	-422 000	-475 000
Revisjonshonorar	6	-19 313	-5 150	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-370 000	-311 231	-316 000	-392 000
Konsulenthonorar	7	-85 089	-18 956	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-6 183 709	-4 716 416	-5 210 000	-4 673 000
Forsikringer		-841 723	-875 068	-941 000	-1 026 000
Kommunale avgifter	9	-2 579 872	-2 394 269	-2 600 000	-2 942 000
Energi/fyring	10	-1 222 375	-1 314 405	-1 303 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 655 692	-2 489 292	-2 586 000	-2 085 000
Andre driftskostnader	11	-2 688 478	-2 375 252	-3 360 000	-3 052 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-17 870 988</b>	<b>-15 699 046</b>	<b>-17 605 500</b>	<b>-17 989 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 027 694</b>	<b>2 152 747</b>	<b>682 500</b>	<b>1 598 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	196 244	73 855	0	170 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>196 244</b>	<b>73 855</b>	<b>0</b>	<b>170 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 223 938</b>	<b>2 226 602</b>	<b>682 500</b>	<b>1 768 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 223 938	2 226 602		

### 5.1 Budsjett for 2024 - kommentarer

Budsjettet fremlegges for årsmøtet til orientering.

Pr. 1.5.24 er felleskostnadene økt med 4% for å reflektere økte kostnader på de produkter og tjenester sameiet kjøper.



## 5.1.1 Drift og vedlikehold

Det er for 2024 og de neste 3 år inngått en mer omfattende og fast avtale med Grønt og Hvitt enn den vi har hatt til nå. Det er gjort for å forenkle og sikre forutsigbarhet for begge parter. Avtalen omfatter diverse definerte oppgaver for vinter og for sommer drift og vedlikehold og utgjør i sum ca. kr 1,9 mill. Det er tillegg tatt høyde i budsjettet for uforutsett.

## 5.1.2 Øvrige kostnader

Netto energikostnader belastet sameiet (etter strøm til el-bil ladere) videreføres på tilnærmet samme nivå som i 2023, også med effekt av forventet strømstøtte.

## 5.1.3 Andre kostnader

Andre kostnader, herunder faste avtaler sameiet har, videreføres med de 2024-prisene som var kjent da budsjettet ble utarbeidet og vedtatt i styret i Q 1 (første kvartal).

## 5.1.4 Forsikringer

Etter en anbudskonkurranse forsetter sameiet med sin forsikring i IF Skadeforsikring. Det har vært en premieendring som følge av en indeksjustering på bygninger på ca. 5 % fra 1. januar 2024, samt pga. forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fossum Terrasse Boligsameie.

## 5.1.5 Energi/fyring

Kostnader til Energi/fyring på kr 2,5 mill er bruttoført og må følgelig sees sammen med inntektsføringen av akonto gass fra beboerne under Driftsinntekter. Nettoen utgjør ca. kr 1,2 mill.

## 5.1.6 Budsjettert driftsresultat

På denne basis er det i budsjettet lagt opp til driftsresultat på knappe kr 1,6 mill. Det er også budsjettert med en viss finansinntekt på sameiets bankinnskudd. Styret anser overskuddet som en oppsparing mot større fremtidige vedlikeholdsoppgaver på bygningsmassen.

## 6. VALGKOMITÉENS INNSTILLING - STYREHONORAR 2023

Valgkomitéens innstilling til regulering av styrehonorar for 2023 er som følger:

Lov om eierseksjoner § 55 sier at «Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.» Dette er videre regulert gjennom sameiets vedtekter § 9-12, Valgkomitéens oppgaver og mandat:

«... I tillegg fremmer valgkomitéen, på bakgrunn av sitt kjennskap til styrearbeidet i det foregående år, forslag til honorar til det sittende styret.»

Styrehonorar for 2023 videreføres med samme prinsipp som ble vedtatt av årsmøtet 2017.

Totalt styrehonorar tilsvarer en multiplikator på 4,0 ganget med Grunnbeløpet pr. 01.05.2023 som er kr 118 620.

Det betyr  $4 \times 118\,620 = 474\,480$ , avrundet oppover til kr 480 000 i styrehonorar for 2023.



## 7. SAKER TIL BEHANDLING

### Sak 1: Forslag om fortsatt midlertidig leie av ladeanlegg for elbiler

Forslagsstiller: Styret

Styret har besluttet å inngå leieavtale med Elaway fremfor kjøp av anlegget, slik som vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2023. Beslutningen om midlertidig leie ble gjort for å redusere risiko knyttet til Easee ladeboksene. Inngått leieavtale forutsetter at sameiet når som helst kan kjøpe anlegget til nedskrevet pris..

#### Styrets innstilling:

Leieavtale med Elaway videreføres inntil endelig avklaring av om framtidige versjoner av Easee-ladere er kompatible med installasjonene som er foretatt.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Leieavtale med Elaway videreføres inntil videre.

## 8. INNMELDTE SAKER FRA SEKSJONSEIERE TIL BEHANDLING

### Sak 1: TILBAKEBETALING AV INNKREVDE KOSTNADER

Forslagstiller: Thorbjørn Gjerde

Begrunnelse:

Forslag til vedtak: Hvis en sameier har innbetalt for mye til sameiet, så skal styret sørge for at beløpet blir tilbakebetalt. Forslaget er selvforklarende. Det bør være selvsagt at styret sørger for at sameiet betaler tilbake urettmessig innkrevde kostnader når dette oppdages. Nåværende styre har en annen oppfatning, og nekter å tilbakebetale under henvisning til at kravene er foreldet.

Styret og forretningsfører er avhengig av sameiernes tillit, herunder tillit til at de krav som sendes ut er korrekte. Det kan gjøres feil, men når den oppdages, så skal den rettes opp.

Forslaget gjelder generelt for uriktige innbetalinger fra sameiere til sameiet, men er aktualisert ved konkrete feil som nå er oppdaget, og som styret nekter å rette opp.

Bakgrunnen for forslaget: Som kjent ble det i juli 2023 sendt ut en betalingspåminnelse til alle sameierne for gassavregning 2022. De fleste hadde betalt avregningen innen 7. januar 2024 som var forfallsdato for den opprinnelige avregningsfakturaen, men likevel fikk alle en betalingspåminnelse. Jeg vet ikke om forretningsfører gjorde dette på egen hånd, eller etter samråd eller instruks fra styret, men det er uansett styrets ansvar å føre tilsyn med



1889 Fossum Terrasse Boligsameie  
Organisasjonsnummer 984 953 267  
Årsmøte 2024

forretningsføreren. Dette var en alvorlig feil som lett kunne vært unngått ved at sameierne i stedet hadde fått en anmodning om å undersøke om kravet var betalt, og melde det tilbake til styret/forretningsfører. Noen sameiere har på grunn av betalingspåminnelsen dobbeltbetalt. Jeg vet ikke om disse feilene er rettet opp og, de urettmessige kravene tilbakebetalt.

En annen feil som ble oppdaget i september 2023 var at en del sameiere uriktig var blitt fakturert for «*Andel innbrudds-/vannalarm*». Posten «*Andel innbrudd-/vannalarm*» er en av flere poster i den månedlige fakturaen. 22. september 2023 fikk en del seksjonseiere beskjed om at styret hadde fått oversendt en liste fra Asker og Bærum Brann og Redning (ABBR) over hvilke eierseksjoner som hadde innbrudd-/vannalarm tilknyttet ABBR, og at det ikke var samsvar mellom listene fra ABBR og listene til forretningsfører. De som ikke stod på listen fra ABBR ble bedt om å sjekke om de hadde noen avtale med ABBR. Hvis de ikke hadde noen avtale, så var de uriktig blitt avkrevet kr. 171 pr. måned i de månedlige fakturaene fra sameiets forretningsfører.

*Jeg vet ikke hvor mange dette gjelder, eller hvor lenge de enkelte uriktig er blitt fakturert av sameiet for beløpet.*

Da jeg sjekket med ABBR, viste det seg at vi var utmeldt av denne ordningen 17. mars 2010. Det burde forretningsføreren ha fanget opp allerede ved påfølgende fakturering. Vi har fått opplyst at ABBR sender kvartalsvis en samlefaktura for alle abonnentene til sameiet. Det ligger da ikke ved liste over hvilke seksjonseiere dette gjelder, men ABBR opplyser at forretningsfører/styret kunne få en liste ved forespørsel. ABBR skriver videre i en mail av 25. mars 2024 at oppdatert liste over beboere som er abonnenter skal sendes fra sameiet til ABBR pr. 31.12 hvert år, og at det er boligsameiet sitt fulle ansvar å ha kontroll på dette.

Mens ABBR har fakturert sameiet for det korrekte antall sameiere med avtale, har forretningsføreren på vegne av sameiet viderefakturert et høyere beløp ved å uriktig fakturere en del sameiere uten avtale. Dette har gitt sameiet en urettmessig berikelse som styret nå nekter å betale tilbake til de aktuelle sameiere.

For egen del har vi gjennom alle de 20 årene vi har bodd i Boligsameiet Fossum Terrasse uten videre stolt på at fakturaene vi mottar fra sameiet er korrekte, og betalt disse. Det gjelder også for posten «*Andel innbrudds-/vannalarm*». Posten fremstår som en ordinær del av felleskostnadene uten noen henvisning til at det kun gjelder for de som har en abonnementsavtale med ABBR. Så vidt vi vet var alle leilighetene fra starten med i denne ordningen som var en del av felleskostnadene, men etter hvert er det noen som har meldt seg ut.

I mail av 13. mars skriver styret blant annet: «*Der hvor det ikke foreligger dokumentasjon på at forretningsfører er informert om opphør av abonnement, har vi av rimelighetshensyn, likevel tilbakebetalt, men innenfor rammen av tre år.*»

Dette er ulogisk, urimelig og rettslig uholdbart. Forretningsføreren skulle ha oppdaget ved hver kvartalsfakturering fra ABBR om noen av sameierne ikke lengre var med i ordningen fordi beløpet var lavere enn foregående måned, og de kunne da enkelt ha avklart med ABBR hvem som hadde meldt seg ut av ordningen.

Forretningsfører og styrets opptreden i denne sak svekker dessverre den tillitt sameierne bør ha til disse.



## Styrets innstilling:

### Styrets anbefaling er at forslag til vedtak ikke tas til følge.

Det følger av eierseksjonsloven §§ 57 at styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med blant annet lov og vedtekter, som i utgangspunktet gir også seksjonseierne tilstrekkelig rettsvern. Dette betyr at et vedtak som foreslått ikke skal være nødvendig for årsmøtet å vedta.

Forslaget er fremmet på bakgrunn av et privatrettslig anliggende mellom sameiet og en enkelt seksjonseier, hvor partene er uenige om virkningen av at seksjonseier ikke har orientert forretningsfører om at alarmtjenesten fra ABBR er opphørt, og hvem som skal bære ansvaret for denne unnlåtelsen, samt å følge opp at faktureringen stanses.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

## Styrets forslag

Forslag til vedtak tas ikke til følge

## Sak 2: KRAV OM SVARFRIST FRA STYRET

Forslagstiller: Thorbjørn Gjerde

Forslag til vedtak: Styret skal besvare henvendelser fra sameiere/beboere innen rimelig tid, og senest innen 14 dager etter at henvendelsen er mottatt.

Begrunnelse: Det bør være selvsagt at styret svarer på henvendelser innen rimelig tid. Hvis det trengs mer tid for å undersøke det henvendelsen gjelder, så kan styret gi et foreløpig svar. Det kan ikke være slik at styret unnlater å svare på en henvendelse fordi det reiser vanskelige spørsmål eller oppfattes som ubehagelig.

Bakgrunnen for forslaget: Bakgrunnen for dette forslaget er en sak av prinsipiell interesse som styret har unnlatt å svare på. Jeg skal kort redegjøre for denne saken nedenfor, men jeg kommer ikke til å forfølge den videre. Det får i så fall andre gjøre.

I forbindelse med prosjektet El-bil lading ble det innkalt til sameiermøte 22. august 2022. I innkallingen fremgår det at følgende sak skulle behandles og besluttes: «*Beslutte finansieringsmodell - Eie eller leie*»

Av protokollen fra møtet fremgår det at investeringen ble besluttet, og at grunninvesteringen dekkes ved at hver seksjon skal betale kr. 8.064.

Styret sendte deretter ut et informasjonsskriv hvor det fremgår at den enkelte kan leie ladestasjonen eller kjøpe den for kr. 10.900 pr. p-plass. Det informeres videre at: «*Den nye ladestasjonen for de kompensasjonen gjelder for vil monteres sammen med ladeanlegget og vil stå klar til bruk i det anlegget spenningsettes.*»



Det fremgår verken av innkallingen til sameiermøtet eller av protokollen at det skal betales noen kompensasjon til enkelte av sameierne, og det fremgår heller ikke av informasjonsskrivet hvor mye denne kompensasjonen skal utgjøre.

10. oktober 2022 skrev jeg en mail til styret. *Jeg bad blant annet opplyst hvor stor kompensasjonen til den enkelte skulle være og hvor mange det gjaldt, og opplyst av hvem og hvordan dette beløpet skulle betales/finansieres.*

En naturlig forståelse av informasjonsskrivet, er at de som fra før av hadde elektrisk ladestasjon som nå måtte byttes ut, ikke skal betale noe for ny ladestasjon, dvs at de som ikke hadde ladestasjon skal betale ikke bare egen ladestasjon men også kostnaden for de andre sameiernes ladestasjoner. Jeg tar ikke stilling til om dette er en rimelig løsning eller ikke, men påpekte i mailen til styret at dette er problematisk, og at jeg håpet at styret hadde fått dette grundig vurdert juridisk.

Eierseksjonsloven setter grenser for hva et styre kan beslutte og hva som må behandles i sameiermøte, og det er også absolutte begrensninger for hva som kan besluttet hvis det utgjør en forskjellsbehandling av sameierne. Et styre kan for eksempel ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf Eierseksjonsl. 58. s.l.

En beslutning om at noen sameiere skal betale for andre sameieres ladestasjoner, burde i det minste vært behandlet i et sameiermøte. Et sameiermøte kan kun ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen, og de saker som skal behandles skal tydelig angis i innkallingen, jf Eierseksjonsl. §45 jf § 43. 4. ledd. Bestemmelsene skal sikre at sameierne vet hvilke saker som skal behandles, og om de er så viktige at de vil møte opp og avgi stemme. Saken om kompensasjon er ikke angitt i innkallingen, og heller ikke behandlet og besluttet i sameiermøtet.

Jeg har både skriftlig og muntlig etterlyst et svar fra daværende styre – men det har vært resultatløst. Hvis styrets beslutning om kompensasjon er ugyldig, så ville det kanskje kunne vært rettet opp, men jo lengre tid som går, jo vanskeligere blir det. Det kan ikke være slik at et styre unnlater å besvare en henvendelse fordi de eventuelt synes at saken er vanskelig. Det er derfor behov for et vedtak om at styret skal svare på henvendelser fra sameierne.

Saken reiser også spørsmålet om sameiet bør ha et Kontrollutvalg som skal kontrollere og hjelpe styret til å holde seg innenfor lover og regler og følge de vedtak som fattes i sameiermøtene. Sameiet forvalter store verdier på vegne av sameierne, og har et årlig budsjett på mer enn kr. 12 mill. Til sammenligning er det et krav om at alle idrettslag med mer enn 100 medlemmer og kr. 300.000 i omsetning skal ha et Kontrollutvalg.

## **Styrets innstilling:**

**Styrets anbefaling er at forslag til vedtak ikke tas til følge.**

Forslaget synes å ta utgangspunkt i en forutsetning og misforståelse om at det

1. er utbetalt en kompensasjon til de av seksjonseierne som har kjøpt elbillader av type DEFA.



2. kompensasjonen utgjør en urettmessig fordel for de av seksjonseierne som tidligere har kjøpt elbillader av type DEFA.

Styret viser til den informasjonen som er gitt seksjonseierne ifm ladeprosjektet, hvor det er redegjort for prosess, inkludert evaluering og valg av leverandør og løsning. Opplysninger, også om bytting av ladebokser, er gitt i informasjonsskriv gjennom 2022 og 2023, herunder informasjonsskriv av 10. juni 2022. I tillegg ble det invitert til- og avholdt åpne møter med seksjonseiere hvor det har vært rikelig med anledning til å stille spørsmål og få svar.

Kort oppsummert og som ovenstående informasjon viser:

- Tilbudet fra Elaway inkluderte kostnadsfritt bytte av gamle DEFA-bokser til nye ladebokser av typen Easee, slik at vi får et enhetlig og komplett system. Alternativet ville ha vært å enten etablert to parallelle systemer med de ekstra kostnader det ville ha betydd, både for investering og drift. Alternativt at de av seksjonseierne som tidligere hadde investert i størrelsesorden 20.000,- – 22.000,- i ladeboks, en ny kostnad på 10.000,-.
- Tilbudet fra Elaway var det rimeligste tilbudet; totalkostnad per parkeringsplass var 17.121,- vs nest rimeligste tilbud som innebar en totalkostnad per parkeringsplass på 20.100,-

Det er med andre ord styrets vurdering at det ikke er gitt noen kompensasjon slik forslaget synes å legge til grunn. Informasjon om at de som hadde en ladeboks per mai 2022 vil få en ny ladeboks kostnadsfritt, har også vært kommunisert tydelig gjennom hele prosessen.

Når det gjelder selve forslaget om at styret skal pålegges å svare beboere innen 14 dager, så opplever dagens styre at eposter besvares fortløpende og så snart som mulig.

Meldinger på Vibbo som legges inn som kommentarer under ulike innlegg kan imidlertid forsvinne i mengden, slik at vi på generelt grunnlag oppfordrer beboere til å sende epost.

Styret anbefaler etter dette å ikke ta forslag om vedtak til følge.

Sakens flertallskrav  
Alminnelig (50%)

### **Styrets forslag**

Forslag til vedtak tas ikke til følge



### Sak 3: STYREMØTEREFERAT SKAL LEGGES UT PÅ VIBBO.

Forslagstiller: Thorbjørn Gjerde

Forslag til vedtak: Referater fra styremøter skal legges ut på sameiets hjemmeside senest en uke etter styremøtet. Referatene skal minst inneholde en beskrivelse av de saker som behandles og hvilke beslutninger som fattes. Personopplysninger og annen sensitiv informasjon skal sladdes eller på annen måte anonymiseres.

Begrunnelse: Det er viktig med en åpenhetskultur, og mange foretak, foreninger mm gjør styrereferatene tilgjengelige for medlemmene. Det gjør at medlemmene kan følge med, og ha muligheten for å engasjere seg i viktige saker. Som eksempel nevnes at Norges Idrettsforbund og mange idrettslag legger ut styrereferatene på hjemmesidene for medlemmene.

I saken om El-bil lading har styret besluttet at de som allerede hadde el-bil ladere skulle kompenseres for å bytte til nye ladere. Det er ikke besluttet på noe sameiermøte. Referatet fra det møtet hvor styret behandlet denne saken, ville kanskje gitt sameierne en forståelse av hvordan saken var blitt behandlet og besluttet i styret, herunder på hvilket grunnlag styret mente at sameierne kan forskjellsbehandles, og på hvilket grunnlag styret hadde kompetanse til å fatte en slik beslutning som i realiteten pålegger de andre sameierne å betale for nye ladere til de som allerede har det. Det burde også fremgå hvordan eventuelle habilitetsproblemer var håndtert, herunder om eventuelle styremedlemmer som ville få en kompensasjon som følge av beslutningen, fratrådte under behandlingen av saken. Denne saken dukket pånytt opp i Nyhetsbrev Februar 2024 fra styret. Under «*Status ladeprosjekt*» skriver styret blant annet at styret har besluttet å inngå leieavtale med Elaway fremfor å kjøpe anlegget. Det opplyses videre at i stedet for innkreving av engangsbeløpet (kr. 8000) ved kjøp av anlegget, så vil leieavtalen innebære en månedsleie på kr. 49 som trekkes over felleskostnadene. På fakturaen for mai står det «*Andel ladeanlegg elbil kr. 39.*»

Det gis ingen informasjon om hva en leieavtale vil koste i forhold til kjøp av anlegget (hvor lenge skal leien betales, hvilken rente ligger inne i leiebeløpet, hva blir totalkostnadene ved leie?). Det gis heller ingen forklaring på hvorfor styret mener å ha kompetanse til å omgjøre beslutningen om å kjøpe anlegget som ble fattet i sameiermøtet 22. august 2022 «*Med overveldende flertall ...*». Styrereferatet ville kanskje gitt svar på disse spørsmålene, men igjen kan det reises spørsmål om sameiet bør ha et Kontrollutvalg.

#### Styrets innstilling:

##### **Styrets anbefaling er at forslag til vedtak ikke tas til følge.**

Styret fører elektronisk protokoll i forretningsførers administrasjonssystem for styrebehandling. Referatene er stikkordsmessig og lite egnet for publisering.

Styret har imidlertid etablert en praksis om å omtale saker som har vært til styrets behandling, og som ikke gjelder enkeltpersoner mm, i nyhetsbrev og nyhetsoppdateringer som publiseres på Vibbo eller tekstmelding. En bearbeiding av referatet i form av renskriving og sladding vil ta uforholdsmessig mye administrativ tid, og gi liten merverdi, all den tid saker av allmenn interesse omtales og orienters om løpende. Styret har forøvrig konsultert forretningsfører OBOS, som ikke anbefaler å legge ut protokoller fra styremøtene, men heller benytte Vibbo som



informasjonskanal, slik praksis er i dag.

Sakens flertallskrav  
Alminnelig (50%)

### **Forslag**

Forslag til vedtak tas ikke til følge.

### **Sak 4: FLAGGING**

Forslagsstiller: Olav Østensjø

Den frivillige flaggkomité-ordningen svikter fullstendig!

Det er 15 offisielle flaggdager i året, og pr. 15. april, 2024, har Styret ikke maktet å få heist flagget en eneste gang på noen av de flaggdagene som så langt har funnet sted.

Årsmøtet må derfor pålegge Styret om å umiddelbart finne en ordning - gjerne betalt - som gjør at vi kan hilse flagget på alle våre offisielle flaggdager gjennom året.

Forslaget er ikke dyrt og avhengig av hvilken ordning man går inn for, vil kostnaden pr. måned for hver enkelt hustand i sameiet, kun ligge mellom 10 og 20 kroner!

På Styrets bord ligger det allerede forslag til løsning av oppgaven.

### **Styrets innstilling**

Sameiets flaggstang er ikke å betrakte som offentlig flaggstang. Det faller heller ikke under styrets ansvar å sørge for flagging. I mange år hadde vi en flaggkomité som tok ansvar for flagging. I de siste årene har det vist seg svært vanskelig å få folk til å bidra til at det flagges, slik at flagging primært har blitt ivaretatt to gamle og nåværende styremedlemmer, gitt at disse har vært hjemme.

Den foreslåtte ordningen må organiseres og følges opp; derav kreves en flaggkomité. En betalt ordning vil påføre sameiet ytterlige kostnader, da dette må betales av seksjonseierne og håndteres av forretningsfører.

Styrets forslag er at det etableres en flaggkomité basert på frivillighet, for det tilfelle at enkeltpersoner melder seg til oppgaven.

Sakens flertallskrav  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

### **Forslag**

Forslag til vedtak tas ikke til følge.



## 9. VALGKOMITÉENS INNSTILLING

Valgkomitémedlemmer på valg:

Medlem: Marit E. Aasen

Medlem: Helga Slørdahl

			Sittet i valgkomitéen siden	Ikke på valg	På valg	Valgkomitéens innstilling
Marit E. Aasen	K7	Leder	2018		x	Ønsker ikke gjenvalg
Helga Slørdahl	B51	Medlem	2020		x	Ønsker ikke gjenvalg
Carl O. Geving	K19	Medlem	2021	X		
Odin Johannessen	B33	Medlem	2023	X		Innstilles som leder
Vigdis Tronrud	B49	Medlem	2023	x		
Unni Olesdatter Brunæs	B51					Ny, innstilles for perioden 2024 -2026
Hans Johan Røsjordet	B31					Ny, innstilles for perioden 2024 -2026

## VALGKOMITÉENS INNSTILLING

Styremedlemmer på valg:

Styremedlem: Lars Næss

Varamedlem: Tone Aarak

Varamedlem: Ellen Fegth, er ikke på valg, men hun flytter fra Fossum Terrasse, må derfor erstattes

Styret			Sittet i styret siden	Ikke på valg	På valg	Er valgt for perioden	Valgkomitéens innstilling
Trond Beyer	B51	Styreleder	2022	x		2023-2025	
Lars Næss	B39	Styremedlem	2019		x	2023-2025	Innstilles for ytterligere ett år til, dvs frem til 2025
Gunhild Synnestvedt	B31	Styremedlem	2019	x		2023-2026	Innstilles frem til 2026, da hun er villig til å forlenge sin periode.
Margareth Mikaelson	K5	Styremedlem	2023	x		2023-2026	Innstilles frem til 2026, da hun er villig til å forlenge sin periode.
Morten Henriksen	B43	Styremedlem	2023	x		2023-2026	Innstilles frem til 2026, da han er villig til å forlenge sin periode.
Bjørn Fliflet Johannessen	B31	Varamedlem				2024-2026	Innstilles som nytt varamedlem
Dag Mjelde	K7	Varamedlem				2024-2025	Innstilles som nytt varamedlem i Ellen Fegths restperiode, dvs til 2025



## INFORMASJON OM NYE VARAMEDLEMMER SOM VELGES TIL STYRET I FOSSUM TERRASSE 2024, OG FORLENGELSE AV NOEN STYREMEDLEMMERS PERIODE

Navn: Bjørn Fliflet Johannessen  
Alder: 56 år  
Adresse: Basaltveien 31  
Utdannelse/arbeidserfaring: Utdannet innen ledelse/økonomi/logistikk. 36 års erfaring fra Forsvaret nasjonalt og internasjonalt som yrkesoffiser innen logistikk. Ingen direkte styreefaring

Navn: Dag Mjelde  
Alder: 63 år  
Adresse: Kalderaveien 7.  
Utdannelse/arbeidserfaring: Master i informatikk. Ansatt i forskjellige Telenor-selskaper fra 1997. Er nå i Telenor Norge AS. Har hatt div lederroller relatert til forretnings- og produktstyring mot bedriftsmarkedet  
Styreefaring: Trener og administrasjon i forbindelse med trening, Fossum Idrettsforening. Styremedlem og leder Fossum Huseierforening, og med ansvar for etablering og forvaltning/drift av felles el.bil ladeløsning.

Valgkomitéens innstilling begrunnes slik;  
Vedtektens § 9-12 angir valgkomitéens oppgaver og mandat.

Ett styremedlem og ett varamedlem er på valg i 2024. I tillegg flytter det varamedlem fra Fossum Terrasse.

Valgkomitéen har gjennomført samtaler med alle styremedlemmene for å få innblikk i styremedlemmenes oppgaver og deres kompetanse, og hva som ev. mangler av kompetanse. Bygningsteknisk kompetanse er viktig å opprettholde i styret, i tillegg til juridisk og økonomisk kompetanse.

I 2025 vil 4 styremedlemmer være på valg, hvilket vil kunne være meget uheldig. Valgkomitéen har allerede nå forespurt disse styremedlemmene om de kan forlenge sin periode med ett år. Dette har de sagt seg villige til. Resultatet av dette, er at 2 styremedlemmer vil være på valg i 2025 og 3 i 2026.

Valgkomitéen innstiller dermed Gunhild Synnestvedt, Margareth Mikaelsen og Morten Henriksen for forlenget periode frem til 2026. I tillegg innstilles Lars Næss for ett år, dvs. frem til 2025.

Bjørn Fliflet Johannessen har bodd på Fossum Terrasse ca. ett år.

Dag Mjelde har bodd på Fossum Terrasse ett år, men mange år i Fossum-området.

Valgkomitéen innstiller Bjørn Fliflet Johannessen som nytt varamedlem for 2 år og Dag Mjelde som varamedlem i ett år i Ellen Fegths restperiode.

Fossum Terrasse, 16. april 2024

Marit E. Aasen/s

Helga Slørdahl/s

Carl O. Geving/s

Odin Johannesen/s

Vigdis Tronrud/s



1889 Fossum Terrasse Boligsameie  
Organisasjonsnummer 984 953 267  
Årsmøte 2024

## NAVNESEDDEL

Skriv seksjonseiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

-----

ADRESSE:

-----

LEILIGHETENS NUMMER/SEKSJONSNUMMER: \_\_\_\_\_

Klipp -----

## FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Fossum Terrasse Boligsameie den 22.05.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt til):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, fornavn:
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer:
Sted og dato:
Underskrift:



1889 Fossum Terrasse Boligsameie  
Organisasjonsnummer 984 953 267  
Årsmøte 2024