



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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 2020 for 948517426

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	31 762 011	27 971 418
Annen driftsinntekt	4	1 300 462	1 164 665
Sum inntekter		33 062 472	29 136 084
Kostnader			
Lønnskostnad	5	2 502 278	2 278 936
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17	4 296 694	4 360 880
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	46 227 837	166 902 122
Sum kostnader		53 026 809	173 541 939
Driftsresultat		-19 964 337	-144 405 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	15	95 894	233 404
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	16	5 036 099	4 478 514
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-4 940 205	-4 245 110
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 904 541	-148 650 964
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-24 904 541	-148 650 964
Totalresultat		-24 904 541	-148 650 964
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-24 904 541	-148 650 964
Sum overføringer og disponeringer		-24 904 541	-148 650 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	23	86 572 938	90 746 210
Maskiner og anlegg		157 995	251 417
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	17	86 730 932	90 997 627
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	18	3 187 522	1 211 851
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	8 437 843	1 696 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 437 843	1 696 717
Sum omløpsmidler		11 625 364	2 908 568
SUM EIENDELER		98 356 297	93 906 195

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		46 400	46 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-189 410 851	-164 506 310
Sum opptjent egenkapital		-189 410 851	-164 506 310
Sum egenkapital	20	-189 364 451	-164 459 910
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21	273 143 248	227 727 110
Øvrig langsiktig gjeld		9 501 800	9 501 800
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		282 645 048	237 228 910
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 512 963	19 241 238
Annen kortsiktig gjeld	22	2 562 737	1 895 957
Sum kortsiktig gjeld		5 075 700	21 137 194
Sum gjeld		287 720 748	258 366 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 356 297	93 906 195



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 618026

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 426
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Tante Ulrikkes vei 32D
0984 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 16.08.2021



Organisasjonsnr: 948 517 426
FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	31 762 011	27 971 418
Annen driftsinntekt	4	1 300 462	1 164 665
Sum inntekter		33 062 472	29 136 084
Kostnader			
Lønnskostnad	5	2 502 278	2 278 936
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17	4 296 694	4 360 880
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	46 227 837	166 902 122
Sum kostnader		53 026 809	173 541 939
Driftsresultat		-19 964 337	-144 405 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	15	95 894	233 404
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	16	5 036 099	4 478 514
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-4 940 205	-4 245 110
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 904 541	-148 650 964
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-24 904 541	-148 650 964
Totalresultat		-24 904 541	-148 650 964
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-24 904 541	-148 650 964
Sum overføringer og disponeringer		-24 904 541	-148 650 964



Organisasjonsnr: 948 517 426
FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	23	86 572 938	90 746 210
Maskiner og anlegg		157 995	251 417
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	17	86 730 932	90 997 627
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	18	3 187 522	1 211 851
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	8 437 843	1 696 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 437 843	1 696 717
Sum omløpsmidler		11 625 364	2 908 568
SUM EIENDELER		98 356 297	93 906 195
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		46 400	46 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-189 410 851	-164 506 310
Sum opptjent egenkapital		-189 410 851	-164 506 310
Sum egenkapital	20	-189 364 451	-164 459 910
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21	273 143 248	227 727 110
Øvrig langsiktig gjeld		9 501 800	9 501 800
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		282 645 048	237 228 910
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 512 963	19 241 238
Annen kortsiktig gjeld	22	2 562 737	1 895 957
Sum kortsiktig gjeld		5 075 700	21 137 194
Sum gjeld		287 720 748	258 366 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 356 297	93 906 195



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

2

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære			

Note

3

Lønn og ytelser



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1592557.00	1784281.00
<u>Arbeidsgiveravgift</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

Selskapet har 2 ansatte og har oppfylt sine forpliktelse til obligatorisk tjenstepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Avsetning gjelder ikke utbetalte honorar for perioden 2019/2020 grunnet manglende timelister. 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

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23555.00	23133.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23555.00	23133.00

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note



5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Selskapet har 2 ansatte og har oppfylt sine forpliktelser til obligatorisk tjenstepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Avsetning gjelder ikke utbetalte honorar for perioden 2019/2020 grunnet manglende timelister. 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

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2021

Fossum Terrasse Borettslag

Tid: onsdag 02.06.2021, kl. 18:30

Sted: Digitalt møte



Til andelseierne:

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fossum Terrasse BRL

Til informasjon har Brækhus Eiendom AS nå endret navn til Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.

Tid: Onsdag 2 juni 2021 kl. 18:30

Sted: Digitalt møte via Microsoft Teams

Møtet avholdes ved hjelp av Microsoft Teams. Link til møtet sendes ut i separat e-post.

Dersom du ikke har registrert en e-postadresse hos borettslaget, ber vi deg sende forretningsfører på e-post karlsen@hbef.no din e-postadresse, slik at vi får invitert deg til den elektroniske generalforsamlingen. Merk at ved pålogging i møtet kan det ikke benyttes Alias.

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt følger vedlagt. For at vi skal kunne registrere alle fullmakter korrekt til det digitale møtet ber vi om at fullmakten sendes oss på E-post karlsen@hbef.no med kopi av legitimasjon fra fullmaktsgiver og fullmektig. Dersom den som er fullmektig ikke er andelseier ber vi om å få oppgitt e-postadresse som skal benyttes for tilknytning til møtet.

Dersom fullmakten ikke kan sendes på e-post må den innleveres på papir til styret mandag 31.05.21 eller tirsdag 01.06.21 mellom 18:00 og 19:00 begge dager, på styrerommet.

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

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
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsberetning for 2020

3. Årsregnskapet for 2020

4. Eventuell godtgjørelse til styret

5. Andre saker

- 5.1 Valg av fast eller flytende rente



- 5.2 Forslag om ny kostnadsfordeling av VVS prosjekt
- 5.3 Forslag om utvidet parkeringstilbud for El-biler
- 5.4 Forslag om etablering av utebod
- 5.5 Forslag om varmtvannsmålere
- 5.6 Informasjon om klarglass i inngangspartier.
- 5.7 Forslag om endring av vedtekter

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av to styremedlem for 1 år
- 6.4 Valg av fem varamedlemmer for 1 år
- 6.5 Valg av valgkomité

Oslo, 20.05.2021

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
- 1.5 Saklisten godkjennes

Sak 2: Styrets årsberetning for 2020

Årsberetning for 2020 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskap for 2020

Resultatregnskap 2020, balanse pr. 31.12.2020 og budsjett for 2021 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

3.2 Budsjett for 2021 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 bassert på timelister.

For styreperioden anbefales godkjent kr. 104.166,- i ordinært honorar.

Som godtgjørelse for timebassert styrearbeid anbefales kr. 529.000,-.

Sak 5: Andre saker

5.1 Valg av fast eller flytende rente – side 21 og 22

Styrets innstilling: Borettslaget opprettholder dagens låneavtale med handelsbanken.

5.2 Forslag om ny kostnadsfordeling av VVS prosjekt –side 277

Styrets innstilling: Forslaget avvises. Delt innstilling fra styret

5.3 Forslag om utvidet parkeringstilbud for El-biler – side 23

Styrets innstilling: Styrets redegjørelse tas til etterretning



5.4 Forslag om etablering av utebod. Endring av vedtekter – side 24 og 25

Styrets innstilling: Forslag om etablering av uteboder anbefales og foreslåtte vedtektsendringer godkjennes.
Delt innstilling fra styret

5.5 Forslag om varmtvannsmålere – side 277

Styrets innstilling: Styrets redegjørelse tas til etterretning

5.6 Informasjon om klarglass i inngangspartier – side 288

Styrets innstilling: Tas til orientering

5.7 Forslag til endring av vedtekter – side 29 og 30

Styrets innstilling: Forslag til vedtektsendringer godkjennes

Sak 6: Valg

6.1 Valg av Styreleder for 2 år

6.2 Valg av et styremedlem for 2 år

6.3 Valg av to styremedlem for 1 år

6.4 Valg av fem varamedlemmer for 1 år

6.5 Valg av valgkomité



STYRETS ÅRSBERETNING 2020 Fossum Terrasse Borettslag

Tillitsvalgte

På den ordinære generalforsamlingen 12.10.2020 fikk styret følgende sammensetning;

Knut Engelund	styremedlem	- til 2022
Truls Eikeri	styremedlem	- til 2021
Mobashar Sharif	styremedlem	- til 2022
Maren Kallhovd	styremedlem	- til 2021
Akhtar Mahmood	styremedlem	- til 2021

Glenn Brettvik	varamedlem	- til 2021
Erna Elisabeth Foss	varamedlem	- til 2021
Sissel Stenseth	varamedlem	- til 2021
Maral Mogadam	varamedlem	- til 2021
Mohammad Asghar	varamedlem	- til 2021

I forbindelse med den ordinære generalforsamlingen mandag 12 oktober, ble det stilt mistillitsforslag mot styreleder Can Andreassen. Borettslaget fikk i etterkant valgt et styre, men besluttet ikke hvem som skulle være styreleder frem til neste generalforsamling. Det er hjemlet i borettslagsloven og vedtektene i Fossum Terrasse Borettslag at styreleder skal velges ved særskilt valg. Noe som betyr at generalforsamlingen må utpeke styrelederen. Styret har i etterkant hatt et konstituerende styremøte og har enstemmig foreslått Knut Engelund som styreleder frem til generalforsamlingen 2021. Det ble avholdt en forenklet generalforsamling hvor Knut Engelund ble valgt som styreleder.

I februar 2021 mistet vi vårt varamedlem gjennom mange år Erna Elisabeth Foss
I april 2021 trakk Akhtar Mahmood seg fra vervet som styremedlem.

Likestilling

Borettslagets styre består av fire kvinner og seks menn. Styrets leder er mann. 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. Karlsten. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Borettslaget har to vaktmestre og kjøper vaktmestertjenester utenfra kun for ferieavvikling og eventuelle sykemeldinger.

Royal renhold har levert renholdstjenester frem til oktober. Oslo renhold har tatt over fra desember 2020. Våre egne vaktmestre leverer brøyting.

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 IF forsikring.

Møtevirkosomhet

Styret har siden siste generalforsamling i 2020 avholdt 16 styremøter. Styret behandlet 105 nye saker, i tillegg til saker som er åpne fra før.

Styret har i perioden blant annet arbeidet med følgende saker;

Dokumentet er elektronisk signert



- Planlagt dugnad våren 2021
- Planlagt komprimatorbil våren 2021
- Oppsigelse gartneravtale
- Ladeanlegg Elbil.
- Oppfølging VVS prosjektet (garantiansvar/reklamasjon)
- Ferdigstilt brann varslingsanlegg med overtagelse og serviceavtale
- Service og driftsavtale VVS og Varmepumper med Ringside rørleggerbedrift
- Nye Brannslukningsapparater
- Ny renholds avtale med Oslo Renhold AS
- Oppfølging av kjeller boder
- Avsluttet VVS prosjekt, bomberom.
- Reparasjon av vinduer og dører
- Reparasjon av porter og utskifting av disse
- Oppfølging utleie p plasser.
- Møte med Oslo kommune overenskomst barnehagen
- Klage på vedtak i plansak Fossumdumpa.
- Møter med Bydelsutvalget ang. Fossumdumpa.
- Inspeksjon av tak
- Behandlet klagesaker på naboforhold
- Gjenopprettet samarbeid med Fossumsletta (fellesstyret)
- Almennelig vedlikehold
- Reforhandling forsikringsavtalen
- Klaget inn leverandør av port garasjetak (Selvaag)
- Oppfølging av garasjebygg med Selvaag – garantiansvar
- Oppfølging av oppgraderingen til Telia
- Sluttforhandlinger VVS prosjektet

Det har vært 48 overdragelser i 2020. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen!

I perioden er det i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer: kr. 399 485,-

Det ble arrangert et enkelt julebord på styrerommet 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 to vaktmestre ansatt. Arbeidsmiljøet for ansatte og i 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 underskudd på kr. -24 904 541,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Dokumentet er elektronisk signert



Styret foreslår at den negative egenkapitalen dekkes inn av fremtidig drift, og det vises her til styrets budsjett hvor endring av fellesutgiftene er hensyntatt. Styret vurderer selskapets verdier som høyere enn den negative egenkapitalen

Underskuddet er ført mot udekket tap. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

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

Oslo, 11/05-2021

Knut Engelund
Styreleder

Truls Eikeri
Styremedlem

Mobashar Sharif
Styremedlem

Maren Kallhovd
Styremedlem

Glenn Brettvik
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert




Årsberetning FT...

Name	Date	Name	Date
Brettvik, Glenn	2021-05-20	Engelund, Knut	2021-05-15

Identification


 **Brettvik, Glenn**

Identification


 **Engelund, Knut**

Name	Date	Name	Date
Sharif, Mobashar	2021-05-19	Kallhovd, Maren Edvardsen	2021-05-18

Identification

 **Sharif, Mobashar**

Identification

 **Kallhovd, Maren Edvardsen**

Name	Date
Eikeri, Truls Vidar	2021-05-16

Identification

 **Eikeri, Truls Vidar**



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



Årsoppgjør

**Fossum Terrasse Borettslag
2020**

Fossum Terrasse Borettslag Org.nr. 948517426

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2020

Fossum Terrasse Borettslag
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	30 929 277	27 056 913	31 580 700	31 054 100
Andre leieinntekter	3	832 734	914 505	969 000	973 000
Andre inntekter	4	1 300 462	1 164 665	810 000	810 000
Sum driftsinntekter		33 062 472	29 136 084	33 359 700	32 837 100
Driftskostnader					
Avskrivninger	17	4 296 694	4 360 880	12 500 000	4 297 000
Lønnskostnader	5	2 502 278	2 278 936	2 162 000	2 148 000
Revisjonshonorar	6	23 555	23 133	35 000	36 000
Forretningsførerhonorar		457 471	449 252	461 000	470 000
Andre honorarer	7	421 858	276 461	253 000	206 000
Forsikringspremier		947 510	831 457	924 000	1 015 000
Energikostnader	8	1 605 035	2 728 074	2 614 000	2 567 000
Kommunale avgifter	9	3 210 673	3 005 539	3 266 000	3 305 000
Festeavgift/andre leiekostnader	10	870 528	1 028 319	1 101 000	1 066 000
Andre driftskostn. eiendom	11	3 013 638	2 746 827	2 357 000	2 558 000
Driftskostnader administrasjon	12	497 431	515 223	487 000	486 000
Reparasjoner og vedlikehold	13	35 064 287	155 168 475	34 769 000	1 499 000
Andre kostnader	14	115 852	129 362	105 000	105 000
Sum driftskostnader		53 026 809	173 541 939	61 034 000	19 758 000
Driftsresultat		-19 964 337	-144 405 855	-27 674 300	13 079 100
Finansinntekter	15	95 894	233 404	10 000	10 000
Finanskostnader	16	5 036 099	4 478 514	5 000 000	4 034 837
Resultat av finansposter		-4 940 205	-4 245 110	-4 990 000	-4 024 837
Årsresultat		-24 904 541	-148 650 965	-32 664 300	9 054 263

Resultatrapport 2020 for Fossum Terrasse Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2020

Fossum Terrasse Borettslag
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	23	43 539 999	43 509 999
Påkostninger/vedlikehold	23	43 032 939	47 236 211
Maskiner		41 250	100 873
Snøfreser, feiemaskin		116 745	150 544
Sum anleggsmidler	17	86 730 932	90 997 627
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	18	3 187 522	1 211 851
Kontanter og bankinnskudd	19	8 437 843	1 696 717
Sum omløpsmidler		11 625 364	2 908 568
Sum eiendeler		98 356 297	93 906 195
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital/Aksjekapital		46 400	46 400
Annen egenkapital		-164 506 310	-164 506 310
Årets resultat		-24 904 541	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 20		-189 364 451	-164 459 910
Langsiktig gjeld			
Pantelån	21	273 143 248	227 727 110
Leieboerinnskudd		9 501 800	9 501 800
Sum langsiktig gjeld		282 645 048	237 228 910
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd felleskostn.		766 681	695 604
Påløpte rentekostnader		261 721	473 859
Leverandørgjeld		2 512 963	19 241 238
Annen kortsiktig gjeld	22	1 534 335	726 494
Sum kortsiktig gjeld		5 075 700	21 137 194
Sum gjeld		287 720 748	258 366 104
Sum egenkapital og gjeld		98 356 297	93 906 195

Balanserapport 2020 for Fossum Terrasse Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2020

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
Nestleder

Maren Kallhovd
Styremedlem

Mobashar Sharif
Styremedlem

Glenn Brettvik
Styremedlem

Balanserapport 2020 for Fossum Terrasse Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



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

	2020	2019
Bilplass	1 297 646	1 210 445
El bilplass	0	24 000
Fellesutgifter fakturert	29 479 985	25 645 020
P plass	151 646	177 449
Sum fellesutgifter	30 929 277	27 056 913

Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Andel Fossumsletta	0	-2 698
Leietillegg butikk	114 326	192 551
Leietillegg likt fordelt	715 648	715 776
Leietillegg strøm	2 760	8 876
Sum andre leieinntekter	832 734	914 505

Note 4 Andre driftsinntekter

	2020	2019
Andre driftsinntekter bompenger	51 065	136 068
Annen inntekt	166 655	194 108
Erstatning byggeprosjekt	240 900	0
Forsikringsutbedringer	19 159	0
Saldo fra forrige år	13 738	25 378
Vedlikehold	808 945	809 112
Sum andre inntekter	1 300 462	1 164 665

Dokumentet er elektronisk signert



Note 5 Lønnskostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	238 109	260 541
Arbeidsgiveravgift feriepenger	25 986	28 955
Arbeidstøy	21 228	12 255
Avs. aga av avs. styrehonorar	52 591	0
Avsatt styrehonorar	372 983	0
Avtalefestet pensjon AFP	10 695	7 627
Fordel forsikring OTP	27 737	25 800
Fordel fri el delvis fri bolig	71 388	77 084
Lønn Styrearbeid	399 485	562 775
Lønn til fast ansatte	1 008 772	1 016 148
Motkonto diverse fordeler	-99 125	-102 884
Premie OTP (kollektiv pensjon)	17 042	17 813
Påløpte feriepenger	184 300	205 358
Redusert sats 3.termin 2020	-11 829	0
Sliterordningen v/tariffavtale	480	360
Sluttveder/ avtalef pensjon	1 104	1 104
Styre- og møtehonorer	181 332	166 000
Sum lønnskostnader	2 502 278	2 278 936

Selskapet har 2 ansatte og har oppfylt sine forpliktelser til obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Avsetning gjelder ikke utbetalte honorar for perioden 2019/2020 grunnet manglende timelister. 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

	2020	2019
Revisjonshonorar	23 555	23 133
Sum revisjonshonorar	23 555	23 133

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2020	2019
Andre tjenester/honorarer	18 750	0
Juridisk honorar (BDA)	403 108	264 091
Teknisk honorar	0	12 369
Sum andre honorar	421 858	276 461

Note 8 Energikostnader

	2020	2019
Strøm garasjer	117 182	160 197
Varmtvann og fellesarealer	1 487 853	2 567 877
Sum energikostnader	1 605 035	2 728 074

Note 9 Kommunale avgifter

	2020	2019
Andre avgifter	-35 485	0
Avløps-, kloakkavgift	1 158 166	0
Eiendomsskatt	435	701
Renovasjonsavgift	1 308 956	1 250 781
Vann og avløpsavgift	778 600	1 754 057
Sum kommunal avgifter	3 210 673	3 005 539

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 10 Andre leiekostnader**

	2020	2019
Leie av maskiner og inventar	-1 709	156 082
Tomtefesteavgift	872 237	872 237
Sum festeavgift og andre leiekostnader	870 528	1 028 319

Note 11 Andre driftskostnader

	2020	2019
Andre driftskostnader, eiendom	174 500	120 500
Annet renhold	118 160	48 986
Bomkostnader	13 835	1 825
Brannalarm	0	3 038
Containerleie/tømming	237 930	202 304
Driftsmateriell	25 003	22 067
Kabel-tv/internett	1 541 672	1 641 511
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 016	48 321
Malerverer	37 008	662
Møbler og utstyr til fellesrom	0	6 772
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	76 027	57 527
Snøbrøyting og strøing	46 875	52 500
Trappevask/renhold	375 273	527 109
Vaktmester/tjeneste, fast	356 138	0
Verktøy og redskaper	7 202	13 704
Sum andre driftskostnader eiendom	3 013 638	2 746 827

Note 12 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Annen kontorkostnad	8 873	0
Annonsekostnader	1 588	3 151
Aviser, tidsskrift, bøker o.l.	785	725
Bilgodtgjørelse etter statens satser	490	0
Drivstoff	28 840	51 424
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	92 694	93 071
Intranett	5 808	42 522
IT kostnader	13 196	1 321
Kontorrekvisita	8 446	0
Mobiltelefon	26 051	27 277
Porto	17 215	23 706
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	74	216
Trykksaker, kopiering	36 545	17 316
Vedlikehold maskinpark	256 826	254 494
Sum driftskostnader administrasjon	497 431	515 223

Note 13 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Brannvernustyr	159 010	337 379
Egenandel forsikring	25 000	64 856
Elektrikerarbeid	351 057	396 255
Garasjeport/inngangsdører	272 292	254 392
Gartnerarbeid - grøntanlegg	374 718	376 748
Glassarbeid	37 666	8 891
Porttelefon	4 985	20 887
Rørleggerarbeid	40 829	65 762
Snøkkerarbeid	171 800	343 734
Vedlikehold garasje	102 454	0
Vedlikehold og rep. bygning	1 373 015	1 485 634
Veier og parkeringsplasser	8 419	3 906
Vinduer	0	15 600
Våtromsprosjektet	32 143 042	151 794 430
Sum reparasjoner og vedlikehold	35 064 287	155 168 475

Dokumentet er elektronisk signert



Note 14 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	15 020	6 312
Bank og kortgebyr	45 213	53 889
Kostnader fellesarrangementer	16 167	37 904
Kostnader gen.fors/årsmøter	7 500	9 700
Mellomregning Fossumsletta	0	-2 698
Møtekostnad for styret	22 501	14 130
Ømkostninger ifm. inkasso	9 450	5 120
Tap på fordringer	0	4 988
Øre-/kroneavrunding	0	18
Sum andre kostnader	115 852	129 362

Note 15 Finansinntekter

	2020	2019
Andre renteinntekter	1 971	0
Renteinntekter av bankinnskudd	66 682	222 393
Renter kundefordringer	27 242	11 011
Sum finansinntekter	95 894	233 404

Note 16 Finanskostnad

	2020	2019
Morarenter	1 745	734
Rentekostnader 23797	1 299 173	1 671 535
Rentekostnader 29698	84 860	1 196 677
Rentekostnader 31994	154 033	1 609 568
Rentekostnader 34918	3 496 289	0
Sum finanskostnader	5 036 099	4 478 514

Note 17 Anleggsmidler

	Bygninger	Garasje- plass	Garasje- anlegg	Ventilasjons- anlegg	Feiemaskin / snøfreser	Traktor	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	43 474 999	35 000	36 629 132	23 718 159	315 615	617 326	104 790 231
Tilgang/avgang	0	30 000	0	0	0	0	30 000
Akk. avskrivninger 31.12.	0	0	10 198 904	7 115 447	274 365	500 581	18 089 298
Regnskapsmessig verdi	43 474 999	65 000	26 430 228	16 602 711	41 250	116 744	86 730 932
Årets avskrivninger	0	0	1 831 456	2 371 815	59 623	33 798	4 296 694
Økonomisk levetid			20 år	10 år	5 år	5 år	
Avskrivningsplan			5%	10%	20%	20%	

Note 18 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-211 652	-91 572
Kunderestanse	766 681	695 604
Kundefordringer	555 029	604 032
Andre fordringer	2 000 344	1 190
Andre periodiseringer	43 888	40 761
Leverandører - til gode	76 303	0
Periodisering forsikring	173 873	149 932
Periodisering kabel TV	338 084	415 936
Andre kortsiktige fordringer	2 632 492	607 819
Sum kortsiktige fordringer	3 187 522	1 211 851

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 19 Kontanter og bankinnskudd**

	2020	2019
0539.06.12526	254 605	231 409
Bank 6025.06.00340	7 882 087	1 412 861
Bank 6027.86.00435 skatt	301 151	52 448
Sum kontanter og bankinnskudd	8 437 843	1 696 717

	2020	2019
Disponible midler 01.01.	-18 228 626	-4 205 990
Årets resultat	-24 904 541	-148 650 965
Tilbakeføring av avskrivning	4 296 694	4 360 880
Tilgang anleggsmidler	-30 000	35 237 848
Netto økning/avdrag på langsiktige lån	45 416 138	95 029 600
<i>Årets endring i disponible midler</i>	<i>24 778 291</i>	<i>-14 022 636</i>
Disponible midler 31.12.	6 549 665	-18 228 626
Omløpsmidler	11 625 364	2 908 568
Kortsiktig gjeld	-5 075 700	-21 137 194
Disponible midler 31.12.	6 549 665	-18 228 626

Note 20 Egenkapital

	2020	2019
Innskutt egenkapital	46 400	46 400
Udekket tap	-164 506 310	-164 506 310
Sum egenkapital 01.01	-164 459 910	-164 459 910
Årets resultat	-24 904 541	0
Sum egenkapital 31.12	-189 364 451	-164 459 910

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

	2020	2019
Lån Handelsbanken 23797	67 143 248	72 727 110
Lån Handelsbanken 29698	0	55 000 000
Lån Handelsbanken 31994	0	100 000 000
Lån Handelsbanken 34918	206 000 000	0
Sum langsiktig gjeld	273 143 248	227 727 110

Lån 23797 gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Långiver er Handelsbanken. Lånet har rentesats lik 1,5 % og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2032. Kr 39.844.876 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Lån 34918 gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Långiver er Handelsbanken. Lånet har rentesats lik 1,5 % og løper avdragsfritt til 01.02.2021. Lånet løper til 2051. Kr 178.247.734 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Lån 29698 og lån 31994 ble innfridd i 2020 og innbakt i lån 34918.

Dokumentet er elektronisk signert



Note 22 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	384 763	284 809
Azeb Dawit Alemayu TUV12C	80 000	0
Forskuddstrekk	301 151	52 448
Mellomregning Fossumsletta	19 526	122 899
Påløpt aga av ferielønn	25 987	28 956
Skyldig arbeidsgiveravgift	113 035	32 024
Skyldig lønn/styrehonorar	425 574	0
Skyldige feriepenger	184 300	205 358
Sum annen kortsiktig gjeld	1 534 335	726 494

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 IF. 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
Garasje plass	65 000
Aktivert rehabilitering (minus avskrivninger)	43 032 939
Sum bygninger	86 572 938



Årsoppgjør 2020

Name
Eikeri, Truls Vidar

Date
2021-05-16


Identification

 **Eikeri, Truls Vidar**

Name
Engelund, Knut

Date
2021-05-15


Identification

 **Engelund, Knut**

Name
Sharif, Mobashar

Date
2021-05-19


Identification

 **Sharif, Mobashar**

Name
Kallhovd, Maren Edvardsen

Date
2021-05-18

Identification

 **Kallhovd, Maren Edvardsen**

Name
Brettvik, Glenn

Date
2021-05-20

Identification

 **Brettvik, Glenn**



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



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Fossum Terrasse Borettslag

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fossum Terrasse Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 24 904 541. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 avvirket.

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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: GTEKT-51CCY-GNZQH-I6NK3-UAS5D-JX8H1



Revisors beretning 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. juni 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GTEKT-51CCY-GNZQH-I6NK3-UAS5D-JX8H1



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: 193.71.xxx.xxx

2021-06-02 14:30:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: GTEKT-51CCY-GNZQH-I6NK3-UAS5D-JX8H1

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>



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling.

Vi ønsker med dette å innkalle til ekstraordinær generalforsamling hvor det stemmes over å sikre borettslagets økonomi. Dette borettslaget har ca 270 mill. kroner i lån og er veldig utsatt for rentesvingninger. Bare 1.5 prosent renteøkning tilsvarer dobling av renteutgifter, fra 4 millioner kroner årlig til 8 millioner. Dette vil tilsvare gjennomsnittlig 750 kroner mer i husleie, 4 roms leilighetene vil betale nærmere 900 kroner mer. Vi ønsker å sikre oss mot dette.

Selv om det historisk sett har vært gunstigere med flytende rente så må vi ta utgangspunkt i vår egen situasjon. Vi velger fastrente, med bakgrunn i at man ønsker forutsigbarhet og trygghet, ikke for å spekulere i rentene. I tillegg har vi per dags dato historisk lav styringsrente.

Samtidig ønsker vi at den enkelte beboer får mindre belastning av avdrag/renter (på husleien) og foreslår at det stemmes over følgende i sin helhet:

Styret slår sammen begge lånene og øker nedbetaling til fra 30 til 37 år.

Styret henter inn tilbud på fastrente og binder renta for neste 7 år. Så fort som mulig!!!

Overskytende beløp som er igjen etter å ha betalt differansen mellom fast rente og flytende rente, brukes til å sette ned fellesutgiftene tilsvarende (og ekstra innbetaling til vedlikeholdsfond.)

med 2 prosent fastrente, kan vi sette følgende husleie (avhengig av fordelingsnøkkelen)

4 roms: minus 850 kroner. / 3 roms: minus 750 kroner / 2 roms: minus 550 kroner

Vedlikeholdsfond: 45.000 ekstra innbetaling pr måned, som dedikeres til **utskiftning av vinduer.**

Vi ønsker at alle får mulighet til å stemme og ønsker at det skal være mulig med elektronisk stemmegivning eller papirstemme som kan legges i styrets postkasse."

Mvh. for Rehmat Ellahi



Styrets redegjørelse

Borettslaget har mottatt følgende rentebetingelser for fastrentelån fra handelsbanken.

Fastrente p.t.:

5 år: 2,49%

7 år: 2,75%

10 år: 2,99%

Borettslaget har i dag en flytende rente på 1,50%.

Med disse forutsetningene har styret gjort utregninger for å se hvilke tall og konsekvenser dette utgjør for borettslaget:

Merkostnader ved å forlenge lån i henholdsvis 7 år og 26 år:	54 868 000
Merkostnader ved å binde renta i henholdsvis 7 år:	27 246 000
Totale merkostnader:	<u>82 114 000</u>

Med bakgrunn i dagens tilbud fra handelsbanken på fastrente ser styret at dette vil påføre borettslaget store merkostnader. I tillegg vil en forlengelse av lånene med henholdsvis 7 år for lånet på 206 millioner og 26 år for lånet på 67 millioner, medføre ytterligere merkostnader. På bakgrunn av disse tallene og borettslagets fremtidsutsikter kan ikke styret stille seg bak et slikt forslag.

Styrets innstilling: Borettslaget opprettholder dagens låneavtale med handelsbanken.



Forslag om utvidet parkeringstilbud for El-biler

Det er stadig henvendelser fra andelshavere som ønsker å lade bilen i garasjen. Dette er i dag ikke mulig pga. begrensninger i anlegget. Kostnadene for å utvide kapasiteten er tidligere beregnet til omtrent 4 millioner kroner. Dette mener styret vi ikke har råd til nå i og med at det må dekkes via økte felleskostnader. Det har kommet flere tilbud fra selskaper, som ønsker å bygge og drifte et slikt anlegg basert på direkte kontrakter mellom enkeltandelshavere og driftsselskapet. Styret foreslår at det forberedes en sak til generalforsamlingen, slik at alle kan få mulighet til å lade bilen i garasjen.



Søknad om etablering av utebod.

Hei!

Vil jeg gjerne fremme et forslag til generalforsamlingen om mulighet for å sette opp utebod og at dette kan reguleres inn i vedtektene. Ser at flere andre leiligheter i første etasje allerede har dette. Noe mer jeg skal legge til? Og når er generalforsamlingen?

Mvh. Ulrik Frisak 24A U0102

Styret ser at det er blitt praktisert etablering av uteboder i hager. Det er i dag ikke tillatt iht. 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 to forslag på endringer av vedtekter:

Alternativ 1:

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.

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, gulerøtter, 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.
- Enkelttrær 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 nabohagene.
- Terrasseplattning og andre konstruksjoner er søknadspliktig til styret. Maksimalt tillatt størrelse på plattinger er 25 m².
- 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 vandammer 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.



Alternativ 2:

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, 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.



Innkommet forslag

Styret har valgt å dele opp forslaget i to for å kunne foreta en ryddig behandling.

Forslag til ny Kostnadsfordeling av vvs prosjektet.

Fordeling av kostnadene etter vvs prosjektet har vært basert på fordelings-nøkkelen, dette er ikke en rettferdig måte å dele kostnadene på. 4roms leilighetene har hatt noe mer kostnader i form av mer fliser etc. i forhold til 2 roms, men ikke 100 tusen i forskjell eller mer slik det gjenspeiles nå. Jeg ønsker at dette rettes til hva det faktisk har kostet, slik at kostnadene etter vvs prosjektet fordeles rettferdig. Det er urimelig at 4 roms skal betale hundre tusen mer for samme baderoms inventar som en 2 roms.

Styrets forslag til behandling:

Ihht. Borettslagsloven § 5-19 (2) kreves det at alle andelshavere og medeiere samtykker for at en slik endring kan gjøres. Det er derfor ikke nok med et vedtak i generalforsamlingen. VVS-prosjektet ble vedtatt på grunnlag av den alminnelige fordelingen. Styret foreslår dermed at det stemmes over følgende to alternativer:

Alternativ 1:
Forslaget avvises

Alternativ 2:
Styret gis i oppdrag å innhente samtykke fra samtlige andelshavere.

I tillegg etterlyser jeg hvem som bestemte seg for å installere målere uten vedtak i generalforsamlingen. Hvis dette er bestemt i styret, så vil jeg gjerne se at det finnes styrevedtak på dette og om styret har mandat til dette, siden målerne ble installert sammen med vvs-prosjektet uten at beboerne ble opplyst.

Hilsen Akhtar Mahmood (andelsnr.:46)

Styrets svar:

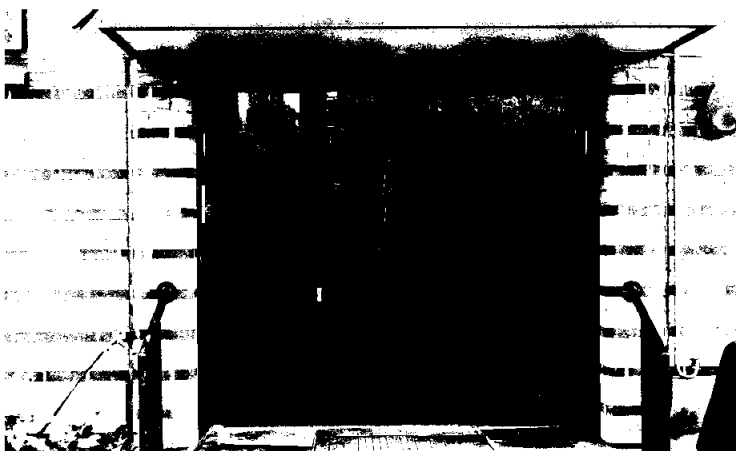
Styret har fattet vedtak i saksnr. 5/19 den 12.01.19 og saksnr 12/19 den 09.04.19. Alle andelshavere har anledning til å komme på styrerommet for å se styreprotokoller. Styret har informert alle beboere om denne saken i desember 2019.

Styrets innstilling: redegjørelsen tas til etterretning.

Informasjon om endring av glass i inngangsparti.

Glasstypen vi benytter i inngangspartiet er gått ut av produksjon.

Styret foreslår å benytte et standard glass av hensyn til tilgang og pris. Det foretas ikke en fullstendig rehabilitering av alt glass pga kostnadene. Men styret ønsker å bytte ut alle glass i en blokk med mye variert glass og benytte det originale glasset som reserve. Det originale glasset er nå over 30 år gammelt og har blitt sprøtt. Det må derfor regnes med et høyere tempo i utskiftingen fremover. Styret ønsker også at det monteres sparkeplater i nederste felt for å redusere skader.



Styret har hentet inn pristilbud på glass og sparkeplater for sammenligning medio 2020.

3 stk. glass og 3 stk. sparkeplater ferdig skiftet kr 16 320 + MVA. Da er det klart glass med matt folie montert innvendig. Aluplater amber 40 brun 2 sider.

Stk. pris ved bestilling av ett glass kr 4 340 + MVA ferdig montert med folie.

Stk. pris ved bestilling av en plate kr 3 960 + MVA ferdig montert.



Ulemper med nåværende glass:

- Over 30 år gammelt og har blitt sprøtt
- Nederste felt er mest utsatt for skader
- Ikke lagerført, må bestilles fra utlandet i store mengder.
- Stk. pris pr. glassfelt kr 9 000 eks. montering, eks. MVA.



Forslag til endring av vedtekter

Forslag til endringer og tilføringer er i rødt.

Originalteksten som foreslås fjernet er gjennomstreket

§ 8 - Bruk

Andelseieren skal behandle leiligheten andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere. *Det er ikke tillat å borre nye hull i betongtak og fasade på grunn av asbest i tak og yttervegger.*

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfeller kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Trappevask og vask av kjellerganger, samt fellesrom i kjeller for barnevogner, sykler, sparkstøttinger, ski o.l. utføres av andelseierne selv etter fordeling. Med mindre styret fastsetter en annen ordning.

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være ro i leilighetene. Videre skal det ikke utøves støyende arbeid (vedlikehold) på hverdager mellom kl. 21:00 og kl. 07:00, på lørdager frem til kl. 09:00 og etter kl. 20:00, samt på søndager og helligdager ~~frem til kl. 12:00 og etter kl. 18:00.~~ *fra kl. 00:00 til kl. 24:00 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16:00 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.*

Utenfor denne perioden må det ikke drives musikkøvelser, vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer. Berørte andelseiere skal varsles på forhånd. Husordensreglene har nærmere bestemmelser om disse forhold.

Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner eller annet. Sykkelrom skal benyttes for oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende. Ved plassering av gjenstander i bodrom og oppgang vil dette bli fjernet for eiers regning.

Det tillatt med elektrisk og gassgrill på balkonger. Styret kan gi retningslinjer for bruk av grill i borettslaget. Blomsterkasser skal kun henge på balkongrekkverkets innside.

Dører til oppganger og fellesrom skal være avlåst til enhver tid. Ballspill i borettslaget er ikke tillatt.

Andelseieren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til tidligere ventilasjonsluker eller yttervegg. Det er kun tillatt med kjøkkenventilator med kullfilter med omluft.



§ 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. Andelseieren sørger for forsvarlig innvendig vedlikehold. Unntatt fra dette er dører mot yttergang.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, elektriske ledninger og kurssikringer, ~~med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, Ventilasjonsanleggets filtre, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, men ikke utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.~~

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd. Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal andelseieren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold herunder reparasjoner og utskiftninger selv om dette skulle vært utført av tidligere eier.

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. Ved brudd på retningslinjene kan styret bestille utbedringer fra vaktmester eller eksternt firma for andelshavers regning.



Informasjon fra styret til generalforsamlingen 2021

Felleskostnader

Ved årsskifte hevet vi felleskostnadene med 2%, på grunn av den generelle prisstigningen.

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. Styret registrerer at det er en fortsatt økt prisstigning på de tjenestene som borettslaget kjøper. Dette er forhold som styret må ta hensyn til.

VVS-prosjektet

I 2020 ble de siste blokkene ferdigstilt. Overtagelse av blokkene har nå blitt slutført og garantitiden har begynt å løpe. I november fikk alle andelshavere brev for å melde inn reklamasjon og garantiasaker til ett års befaringen. Selvaag mottatt 128 skjemaer med kommentarer og i tillegg 100 skjemaer uten kommentarer. Selvaag har begynt arbeidene, men måtte sette arbeidet på vent pga. koronarestriksjoner.

Tilbakestilling av trappeganger og kjellere er startet.

Sluttoppgjøret med Selvaag er så godt som gjennomført, men pga. konkurs i Rivtec er det enkelte poster som står igjen.

Styret har inngått en service og driftsavtale på VVS og Varmepumper med Ringside rørleggerbedrift.

Lading for elbil

Vi ser at det er et sterkt økende antall elbiler i garasjen. Styret har arbeidet systematisk med ladeplasser inne i garasjen og utleieplasser på taket, men etterspørselen overgår våre muligheter til å øke antallet ladeplasser uten betydelige investeringer. En utbygning for at alle som ønsker det skal kunne lade, krever oppgradering av nettet og sikringsskap i garasjen, kabling fra trafo og utvidelse av kapasiteten i trafostasjonen. Det er en stor kostnad å legge til felleskostnadene. Styret har derfor lett etter alternative løsninger som kan gi de som trenger det mulighet til å lade. Styret har hentet inn tilbud på prosjektet som ble trukket tilbake av leverandør pga. nye presiseringer på tolkninger av loven.

Gartner

Det er ikke utført noe gartnerarbeid ut over rammeavtalen med Nilsen Trepleie AS. Styret har ikke villet prioritere penger til dette, og derfor sagt opp gartneravtalen.

Internett/TV

Telia er i gang med oppgradering for å øke kapasiteten. De har byttet antennekontakt i stuen og installerer nytt wifi -utstyr hos alle beboere.



Postkasser

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er lov med klisterlapper eller navn skrevet direkte på postkassene. Postkasseskilt kan bestilles på posten.no eller skomakeren på Stovner senter.

Kjellerboder

Alle kjellerboder skal være låst. Nummeret på leiligheten skal stå øverst på døren, for eksempel H0101. Ta kontakt med styret om det mangler. Det er ikke tillatt å bytte bod uten godkjennelse fra styret.

Papircontainere

Hensetning av søppel utenfor disse containerne er brudd på vedtektene. Kostnader ved opprydding vil bli fakturert andelseier som hensetter søppel.

Garantisak garasjen

Porten på garasjetaket har hatt for stort vindfang og har fungert dårlig. Porten har blitt gjort kortere og har fått et fastfelt med gangport i. Vi arbeider med å få automatisk åpning av porten ved utkjøring, før porten igangsettes.

Det har vist seg å være fukt i taket i 1. etg. som kommer ned på bæredragerne i betong, og metallet korrigerer. Styret jobber her med en undersøkelse i samarbeid med Selvaag AS for å finne årsaken til dette, om det kan være kondens som kommer opp i skjøtene i dekkene og kondenserer, eller om det kan være lekkasje i tettingen mellom skjøtene i betongelementene i etasjen over.

Brannvarsling

Vi overtok brannvarslingsanlegget i 2020 og inngikk en serviceavtale. Det har vært en del hærverk på anleggene, for det meste i bomberommene.

Ser du noe som er ødelagt eller mangler, ber vi alle melde ifra så raskt som mulig. Vi har også byttet brannslukningsapparater i perioden.

Renholdsavtale

Vi har inngått en ny renholds avtale med Oslo renhold medio desember 2020

Bomberom

Det er blitt oppgradert tre godkjente bomberom i 16, 28 og 32 med nytt VVS utstyr. Resterende bomberom er vann/avløp demontert og plombert.

Aastatunet (Fossumdumpa)

Utbygning av Fossumdumpa. Stengning av Aasta Hansteens vei.

Bystyret vedtok 18. november 2020 å omregulere Aasta Hansteens vei 2 mfl. fra grøntområde til svømmehall, bolig, forretning m.m.

Hensikten er å bygge Stovner bydelsbad, I den forbindelse stenges Asta Hansteens vei for innkjøring til Fossum Sletta Borettslag og Fossum Terrasse Borettslag

Som en konsekvens av den nye reguleringsplanen er det vedtatt at innkjøringen til Fossum sletta brl. og tilgangen parkeringsplassen for Fossum terrasse brl. flyttes og skal gå fra ny avkjørsel i rundkjøringen ved Stovner senter og ned mellom garasjehuset til Fossum sletta og foran blokkene nr. 50 - 56

PBE mener og evt. at vi kan bruke interne gangveier for adkomst til P plassen langs T-banelinjen. Borettslaget har i sitt HMS-arbeid og planer for godt bomiljø tilrettelagt med betalingsbommer på enden av interne gangveier for å redusere trafikken innad i borettslaget mest mulig for å sikre ett godt bomiljø for alle, spesielt for barn i lek på opparbeidede lekeplasser.

Reguleringsplanen og Saksfremstillingen av 1967 sier og at det kun skal være helt nødvendig kjøring til og fra de enkelte oppganger på gangveiene. Slik at gjeldende regulering ikke tillater etablering av en ny hoved-kjøreadkomst gjennom vårt borettslag.

Styret har fulgt med på dette planforslaget over lengre tid og har den 26.02.2020 innenfor høringsfristen utløp sendt inn en protest på dette til PBE. Men denne protesten har ikke blitt tatt til følge. Styret har på grunn av dette valgt å engasjere juridisk bistand fra Brækhus for innsending av klage på vedtaket i dette planforslaget. Klagefrist til PBE var 22.02.2021.

Vi klager ikke på planforslaget i sin helhet, men kun denne stengningen Av Aasta Hansteens vei med forslag til endringer i kjøremønster for tilgang til P plasser og mener PBE må revurdere planforslaget og tilrettelegge for alternativ innkjøring og henviser til skisseforslag I planforslagets side 138 figur 110. der det er skissert opp en løsning hvor det knyttes en liten veiforbindelse mellom Snuplassen foran parkeringshuset til Fossumsletta frem til dagens eksisterende innkjøring for begge borettslag. En slik løsning vil kunne ivareta begge borettslag sine interesser for godt bomiljø og redusere trafikken innad i borettslagene.

Styret har vært på befaring og møter med bydelsutvalget for miljø og byutvikling.

Les gjerne hele plansaken ved å følge vedlagte lenker. (dokumentet ligger på facebook og hjemmesiden)

<https://tjenester.oslo.kommune.no/.../filtjeneste/fil...>

For innsyn i plansaken hos PBE.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp...>

Plan og Bygningsetaten si din mening om arealplaner i Oslo.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening/main.asp...>



Tak

Styret har hentet inn tilbud for utbedring av tak i blokk 18, 20 og 22, da disse ikke ble utbedret sammen med utbedring av andre tak.

Facebook og nettside

Facebooksiden vår har passert 230 følgere. Det er en fin måte å gjøre andelshaverne oppmerksomme på info som legges ut på nettsiden og minne om arrangementer. Alle forkjøpsmeldinger legges også ut der. Det er viktig å minne om at en må sende mail til styret@fossumt.no om en ønsker kontakt med styret.

Facebook er kun en sosial side, og ikke et sted for klager eller kommunikasjon med styret. Nettsiden er ment å være oppdatert med all informasjon til enhver tid. Om det er noe du synes mangler, så send gjerne inn et forslag til styret.



Innstilling fra valgkomiteen i Fossum Terrasse borettslag.

Valgkomiteen for 2021 har bestått av følgende medlemmer: Liss Mona Røste TUV 18c, Bjørg Johansen TUV 24a og Inger-Lise Simensen TUV 14b Valgkomiteen har avholdt to 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.

Da Knut gikk inn i siste periode for Can etter forrige generalforsamling er styreleder på valg igjen i år. I tillegg skal det velges et styremedlem for 1 år hvis Knut blir valgt som styreleder av generalforsamlingen.

Forslag til nytt styre for Fossum Terrasse borettslag 2021/2022

Styreleder – må velges

Knut Engelund TUV 24c. Har sittet siden forrige generalforsamling som styreleder. Sagt ja til gjenvalg

Styremedlem 1 - ikke på valg

Mobashar Sharif, TUV 26c, har 1 år igjen av perioden.

Styremedlem 2 – må velges for 1 år

Mohammed Asghar TUV 14b nåværende varamedlem foreslås inn som styremedlem, da styremedlem Akhtar Mahmood TUV12b har orientert valgkomiteen at han trakk seg i styreperioden. Akhtar Mahmood gikk inn for Knut Engelund da Knut Engelund ble valgt som styreleder.

Styremedlem 3 - må velges

Truls Eikeri, TUV 24b, sitter i dag som styremedlem. Han ønsker gjenvalg.

Styremedlem 4– må velges

Maren Kallhovd, TUV 24a, gikk inn som styremedlem etter Karl Anders Ellingsen. Hun ønsker gjenvalg.

Varamedlem 1 – må velges

Sissel Stenseth TUV 16b er i dag varamedlem. Hun ønsker gjenvalg som varamedlem.

Varamedlem 2 – må velges

Maral Mania Nasir Moqadam TUV 16b er i dag varamedlem. Hun ønsker gjenvalg som varamedlem.

Varamedlem 3 – må velges

Glenn Brettvik TUV 10c er i dag varamedlem. Han ønsker gjenvalg som varamedlem.

Varamedlem 4 – må velges

Shahrooz Karim TUV 22c. Ny.

Varamedlem 5 – må velges

Ulrik Bøhn Frisak TUV 24a. Ny.

Valgkomiteen for Fossum Terrasse borettslag – Oslo torsdag 13. mai 2021

Liss Mona Røste

Inger Lise Simensen

Bjørg Johansen





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

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av andel nr. i

Fossum Terrasse borettslag

Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den 2.juni – 2021, og gir med

dette fullmakt til å møte for meg.

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

.....

Merk. Ved innlogging må korrekt navn benyttes. Det kan ikke benyttes kallenavn/alias.

Alle deltakere skal være mutet under møtet. Spørsmål og kommentarer skal stilles i møtechatten, og vil bli fremmet fortløpende av en medhjelper til møteleder.

Avstemminger vil skje ved bruk av pollfunksjonen i hver sak. Den vil bli synliggjort direkte i skjermen eller kan finnes i chatten.

....., den

Underskrift





