

## **Til andelseierne i Fossheim Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 22. mai 2019 kl. 18:00 i Fellesrommet i 5. etg.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fossheim Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Fossheim Borettslag  
avholdes onsdag 22. mai 2019 kl 18:00 i Fellesrommet i 5. etg.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Kottene i trappeløpet
- B) Prosjektering ifm. rørrehabilitering

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 08.04.2019  
Styret i Fossheim Borettslag

Elin Elmer    Trine Rydstrøm    Terje Fjeldsgård Andersen

Khoa Dang Do    Jens Kristian Thorsås

## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Elin Elmer	Thorvald Meyers Gate 5
Nestleder	Trine Rydstrøm	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Terje Fjeldsgård Andersen	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Khoa Dang Do	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Jens Kristian Thorsås	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Kristian Flannum Bjørseth	Kantarellgrenda 4
Varamedlem	Ingvild Endestad	Tollbugata 24
Varamedlem	Lene Hesselberg	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Inger Marie Skinderhaug	Thorvald Meyers Gate 5

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Elin Elmer		Thorvald Meyers Gate 5
Varadelegert		
Trine Rydstrøm		Thorvald Meyers Gate 5

### Valgkomiteen

Mari Tangen		Thorvald Meyers Gate 5
Magnus N Eide Voie		Thorvald Meyers Gate 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Fossheim Borettslag

Borettslaget består av 160 andelsleiligheter.

Fossheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376635, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Thorvald Meyers Gt 5

Gårds- og bruksnummer :

225            279

Første innflytting skjedde i 1966. Tomten, kjøpt i 1986 er på 3 015 m<sup>2</sup>. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Fossheim Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**Styrets arbeid**

Det vises til styrets redegjørelse under «Annen informasjon om borettslaget» bakerst i heftet.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 7 656 355.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 5 049 595.

**Resultat**

Årets resultat på kr 1 805 055 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 5 671 151 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 146 000 til større vedlikehold som omfatter heisrehabilitering, samt nye inngangsdører og skifte av adgangssystem.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2019 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fossheim Borettslag. Som følge av individuell prisjustering har borettslaget skiftet forsikringsselskap.

**Lån**

Fossheim borettslag har lån i OBOS Banken med flytende rente på 2,17 %. Lånet har månedlige terminer og vil være nedbetalt i 2044.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)**

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,6 % fra 01.01.2019. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Driften i 2019 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Fossheim Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Fossheim Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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/revisjonsberetninger>.

### *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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 9. april 2019

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

**FOSSHEIM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 922 398</b>	<b>3 903 521</b>	<b>4 922 398</b>	<b>5 671 151</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 805 055	1 969 900	840 000	-2 512 500
Tilbakeføring av avskrivning	16 171 563	242 227	225 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 0	43 475 157	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	17 500	2 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 220 065	-44 670 907	0	-1 212 000
Red. annen langs. gjeld	-25 300	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>748 753</b>	<b>1 018 877</b>	<b>1 065 000</b>	<b>-3 724 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 671 151</b>	<b>4 922 398</b>	<b>5 987 398</b>	<b>1 946 651</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	6 815 171	5 949 229		
Kortsiktig gjeld	-1 144 020	-1 026 831		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 671 151</b>	<b>4 922 398</b>		



**FOSSHEIM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 457 655	7 346 856	7 364 000	7 600 000
Vaskeri	10	155 000	125 000	0	140 000
Andre inntekter	3	43 700	57 715	512 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 656 355</b>	<b>7 529 571</b>	<b>7 876 000</b>	<b>7 765 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-45 120	-46 530	-46 000	-46 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	16	-171 563	-242 227	-225 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 000	-7 575	-7 000	-7 500
Andre honorarer		-20 000	-30 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-164 850	-160 830	-164 000	-169 000
Konsulenthonorar	7	-72 245	-20 567	-50 000	-50 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-505 619	-704 540	-2 006 000	-5 146 000
Forsikringer		-327 428	-295 333	-300 000	-333 000
Kommunale avgifter	9	-608 918	-569 952	-620 000	-666 000
Vaskeri	10	-58 514	-31 941	-50 000	-50 000
Energi/fyring	11	-1 408 374	-1 100 220	-1 100 000	-1 180 000
TV-anlegg/bredbånd		-586 614	-563 194	-575 000	-600 000
Andre driftskostnader	12	-741 349	-634 365	-726 000	-806 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 049 595</b>	<b>-4 739 274</b>	<b>-6 221 000</b>	<b>-9 405 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 606 760</b>	<b>2 790 297</b>	<b>1 655 000</b>	<b>-1 640 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	26 523	23 437	0	0
Finanskostnader	14	-828 228	-843 834	-815 000	-872 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-801 705</b>	<b>-820 397</b>	<b>-815 000</b>	<b>-872 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 805 055</b>	<b>1 969 900</b>	<b>840 000</b>	<b>-2 512 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 167 080	0		
Reduksjon udekket tap		637 975	1 969 900		

**FOSSHEIM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248**

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	37 870 623	37 870 623
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	16	176 563	348 127
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>38 316 177</b>	<b>38 487 740</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	17	924 538	564 027
Driftskonto OBOS-banken		1 611 868	1 885 742
Driftskonto OBOS-banken II		13 878	13 878
Sparekonto OBOS-banken		3 850 677	3 226 880
Innestående i andre banker		414 211	258 703
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 815 171</b>	<b>5 949 229</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 131 348</b>	<b>44 436 969</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		1 167 080	0
Udekket tap		0	-637 975
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 183 080</b>	<b>-621 975</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	41 059 342	42 279 407
Borettsinnskudd	19	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	20	107 200	115 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>42 804 248</b>	<b>44 032 113</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 129 183	854 990
Påløpte renter		4 837	72 439
Påløpte avdrag		0	99 402
Annen kortsiktig gjeld	21	10 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 144 020</b>	<b>1 026 831</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 131 348</b>	<b>44 436 969</b>
Pantstillelse	22	46 757 706	46 757 706
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2019,  
Styret i Fossheim Borettslag

Elin Elmer /s/

Terje Fjeldsgård Andersen /s/

Khoa Dang Do /s/

Jens Kristian Thorsås /s/

Trine Rydstrøm /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	7 163 640
Garasje	175 500
Parkering	134 750
Bod	1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 475 690</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-20 400
Garasje	-1 400
Leie tidl.år	3 765
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 457 655</b>

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

Vaskeripenger	2 000
Utleieinntekter	33 300
Bodleie	400
Leie av fryseboks	1 000
Salg av nøkler	7 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>43 700</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-45 120</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket beverning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-28 495
HeisKonsulent AS	-43 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-72 245</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-235 887
Drift/vedlikehold VVS	-60 796
Drift/vedlikehold elektro	-29 570
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-796
Drift/vedlikehold heisanlegg	-131 215
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 313
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 644
Kostnader leiligheter, lokaler	-449
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 951
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>505 619</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-394 417
Renovasjonsavgift	-214 502
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-608 918</b>

**NOTE: 10****INNETEKTER VASKERI**

Vaskeriinntekter	155 000
------------------	---------

**KOSTNADER VASKERI**

Driftskostnader	58 514
-----------------	--------

<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>96 486</b>
-------------------------------	---------------

**SUM VASKERI**

<b>96 486</b>
---------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-185 169
------------------	----------

Strøm oljefyr el.bereder	-4 265
--------------------------	--------

Fjernvarme	-1 218 940
------------	------------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 408 374</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 503
-----------	---------

Verktøy og redskaper	-2 787
----------------------	--------

Lyspærer og sikringer	-31 093
-----------------------	---------

Vaktmestertjenester	-447 443
---------------------	----------

Vakthold	-38 188
----------	---------

Renhold ved firmaer	-108 150
---------------------	----------

Snørydding/gressklipping	-35 830
--------------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-4 051
--------------------------	--------

Kontor- og datarekvisita	-18 008
--------------------------	---------

Trykksaker	-4 298
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 600
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-9 410
-----------------------	--------

Telefon, annet	-7 895
----------------	--------

Porto	-2 314
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 873
--------------------	--------

Velferdskostnader	-4 908
-------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-741 349</b>
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 13****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 726
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 797
------------------------------------	--------

<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>26 523</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-826 195
Renter på leverandørgjeld	-2 033
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-828 228</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1969	8 061 106
Tilgang 2016	29 809 517
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>37 870 623</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.279

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Skuremaskin		
Tilgang 1999	25 683	
Avskrevet tidligere	-25 682	
Avskrevet i år	-1	0
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 1999	24 900	
Avskrevet tidligere	-24 899	
Avskrevet i år	-1	0
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2003	688 310	
Avskrevet tidligere	-688 309	
Avskrevet i år	-1	0
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	706 673	
Avskrevet tidligere	-636 006	
Avskrevet i år	-70 666	1
TV-overvåkning		
Tilgang 2013	706 250	
Avskrevet tidligere	-428 795	
Avskrevet i år	-100 893	176 562
Rensemaskin		
Tilgang 2002	107 756	
Avskrevet tidligere	-107 755	

Avskrevet i år	-1	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>176 563</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-171 563</b>
--------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)		924 538
---	--	---------

<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>924 538</b>
-----------------------------------	--	----------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,15 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-43 475 156	
Nedbetalt tidligere	1 195 749	
Nedbetalt i år	1 220 065	
		-41 059 342

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-41 059 342</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966		-1 637 706
------------------	--	------------

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>		<b>-1 637 706</b>
---------------------------	--	-------------------

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer		-12 200
--------------------	--	---------

Andre innskudd		-95 000
----------------	--	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-107 200</b>
-----------------------------------	--	-----------------

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

Egenandel skade 2018, betalt i 2019		-10 000
-------------------------------------	--	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-10 000</b>
-----------------------------------	--	----------------



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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 637 706
Pantelån	41 059 342
<b>TOTALT</b>	<b>42 697 048</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 870 623
Tomt	268 991
<b>TOTALT</b>	<b>38 139 614</b>

## INNKOMMNE FORSLAG

### Forslag A

**Forslagsstiller:** Widar Fossum

**Forslag:**

Kottene i trappeløpet

I mange år har vi hatt inntrykk av at det ikke er behov for kottene i trappeløpet. Resultatet er at dørene i stor grad står åpne. Det kan ikke ses at det er behov for den plassen kottene representerer, slik at det er ønskelig å fjerne dørene. Ved å lime og skru fast dørene vil kottene fremdeles være der i tilfelle det noen gang blir behov for dem. Dersom det noen gang blir behov for noen av disse kottene, vil det uansett være behov for å sette inn nye dører.

Ved at arbeidet med å lime og skru fast dørene fordeles over flere uker, bør dette arbeidet ikke være så omfattende at det vil gå utover vaktmesterens øvrige plikter.

Forslag til vedtak:

Vaktmesteren gis i oppdrag å lime og skru fast dørene til kottene i trappeløpet.

**Styrets innstilling til forslaget:** Styret stiller seg positiv til forslaget fordi kottene brukes til hensetting og lagring av søppel og andre gjenstander. Kottene huser viktige kabler som må beskyttes. De burde derfor stenges. Styret mener stenging ved skruer er en bedre løsning enn liming, fordi vi må kunne ha tilgang til disse kablene.

### Forslag B

**Forslagsstiller:** styret

**Forslag:**

*I følge vedtak på generalforsamlingen 2018 har styret undersøkt tilstanden til soilrørene i blokka. Sintef har utført undersøkelsen og konkludert med at rørene må renoveres eller byttes ut innen 15 år. En leverandør har gitt et omtrentlig anslag på 11 500 000 kr for relining (rør-i-rør) og 60 000 000 kr for totalrehabilitering av rør og bad. Sittende styre foreslår at neste styre engasjerer konsulent for å starte prosjektering av dette arbeidet. Styret foreslår at kostnadsrammen for prosjekteringen blir satt til 500 000 kroner ekskl. mva.*

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg positive til forslaget fordi tidlig analyse gir bedre oversikt over arbeidets omfang, valg av optimal løsning og oversiktig økonomi.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Inger Marie Skinderhaug                      Thorvald Meyers gate 5

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Vemund Vikjord                                      Thorvald Meyers gate 5  
Michelle Horgmo                                      Thorvald Meyers gate 5

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Khoa Dang Do                                      Thorvald Meyers gate 5  
Jens Kristian Thorsås                              Thorvald Meyers gate 5

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Espen Ragnvald H. Strisland                      Thorvald Meyers gate 5  
Jørgen Hageselle                                      Thorvald Meyers gate 5  
Terje Fjeldsgård Andersen                      Thorvald Meyers gate 5

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Styreleder

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Velges av styret.

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Magnus N. Eide Voie                              Thorvald Meyers gate 5  
Marigona Jahaj                                      Thorvald Meyers gate 5

I valgkomiteen for Fossheim Borettslag

Mari Tangen  
Magnus N Eide Voie

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Styret valgt på generalforsamling i mai 2018, har gjennomført 7 styremøter og behandlet 67 saker i 2018, samt 4 styremøter og 33 saker i 2019.

Styret følger opp den daglige driften i borettslaget. Dette innebærer ansvar for blokkas hverdag, og vi kan nevne blant annet varme radiatorer, trykk i vannanlegget, åpne avløpsrør, lys i korridorene, drift i heisene, inkludert reparasjoner og vaskeri med maskiner som virker har vært en del av arbeidet. I tillegg har vi overordnet ansvar for å sørge for at riktige fakturaer blir betalt til riktig tid. Vi har spart mange tusen kroner på å være nøye med å kontrollere at fakturaene vi får er riktige. Styret følger også opp klagesaker som blir sendt inn av beboere, forsikringssaker i leiligheter og fellesområder samt godkjenning av nye andelseiere og bruksoverlating. Styret har brukt mye tid på å klage på renholdet i blokka. Dette har resultert i at selskapet har byttet medarbeider, og vasken har forbedret seg.

Innleid vaktmestertjeneste er tilstede i blokka 2 timer daglig, fire ganger i uka.

### **Opprydning i parkeringskontrakter**

Det har vært parkert biler og motorsykler i Fossheim siden 1966, og priser og kontrakter har variert gjennom årene. I enkelte tilfeller har beboere manglet gyldig kontrakt med borettslaget. På grunn av dette har vi også manglet oversikt over om depositum for leie av innendørs parkeringsplasser er betalt eller ikke. For å rette opp i dette har styret i 2018/2019 inngått nye kontrakter med alle som leier parkeringsplass. Mottatte og gyldige kontrakter er skannet, og lagt i arkivet for framtidig referanse.

### **Innføring av elektronisk gjesteparkering**

For å få mer kontroll på bruken av gjesteparkeringsplassene og slippe ekstraarbeid med utdeling av papirlapper har styret i 2018/2019 innført elektronisk registrering av gjesteparkering. Det nye systemet ser ut til å fungere fint, og sørger for bedre og riktigere benyttelse av gjesteparkeringsplassene. Det nye systemet åpner også opp for kontroll av fremmedparkerte biler på de leide plassene. En håndfull beboere har foreløpig benyttet seg av muligheten til å få sine plasser kontrollert. Styret har også ordnet opp i gammel og utdatert skilting av gjesteparkeringen.

### **Innhenting av tilbud elbilparkering**

Styret 2018/2019 har hatt tre befaringer med leverandør av el-billading og har mottatt tilbud på utførelse av arbeid for å kunne tilby 28 parkeringsplasser med lademuligheter for elbil. Tilbudet har varighet fram til 22.04.2019, men styret antar at det kan forlenges/utvides uten store justeringer. På grunn av mange andre tilfallende oppgaver, overlater styret 2018/2019 tilbudet og arbeidet med prosjekteringen til neste styre. Det anbefales å søke Oslo kommune om støtte til byggingen så fort et tilbud er inngått.

### **Brøyting**

Det har vært mye og tett snøfall i vinter som har gjort det utfordrende for brøyteselskapet og rydde bort all snø. I tillegg er vårt parkeringsområde skrått, noe som også gjør det ekstra utfordrende. Den største utfordringen er allikevel å finne et egnet snødeponi. I vinter ble snøen også lagt over til nabotomten, noe som ikke er tillatt. Styret har i vinter hatt mange samtaler med brøytefirma, og vi har prøvd ut forskjellige måter for at brøytingen skal bli best mulig. Styret anbefaler at man samarbeider med brøytefirma som nabotomten benytter, slik at vi unngår unødvendige problemer neste år knyttet til brøytingen.

## **Kommunikasjon**

Styret kommuniserer med beboere først og fremst via hjemmesiden vår [www.fossheim.org](http://www.fossheim.org). Her blir alt av informasjon og beskjeder lagt ut. Vi benytter oss av borettslagets facebook-side for å belyse at ny informasjon er lagt ut. Vi henger også opp lapper i ganger/heiser med viktigere informasjon, samt legger brev i postkassen med informasjon som er viktig at hver beboer får med seg. Styret anbefaler å se jevnlig på hjemmesiden for å få med seg siste nytt. Beboere kan kommunisere med styret via epost, hvor vi vanligvis svarer fort.

## **Nyhetsbrev**

Styret har skrevet 4 nyhetsbrev siden generalforsamling i 2018. Vi har lagt vekt på at kun den viktigste informasjonen kommer med i nyhetsbrevet, og opptrer som en samling av siste beskjeder som har kommet de siste månedene. Nyhetsbrevet blir hengt opp på tavlene i 1 og 6 etg.

## **Oppdatering av callinganlegget**

Oppdatering av callinganlegget har i mange år vært vaktmester sitt ansvar. Vi i det sittende styret har merket at dette ikke har blitt fulgt opp på flere år, og har i den forbindelse sørget for å få opplæring i hvordan man skal skifte navn på nyinnflyttede på callinganlegget. Det har vært en tidkrevende prosess, da skifte av navn må gjøres manuelt. Det er mye inn og utflytting i blokka, og mer enn 80 navn er skiftet.

## **Heisrehabilitering**

Styret fikk i oppgave på generalforsamling 2018 å starte prosjekteringen og rehabiliteringen av heisene våre. Dette har vært en tidkrevende jobb, som har tatt lang tid for både oss og vår samarbeidspartner heiskonsulenten. Det er mye å ha hensyn til i blokka når vi skal starte et så stort prosjekt, og vi har vært nøye på at arbeidet skal være av god kvalitet, slik at vi unngår unødvendige overraskelser og økonomiske utgifter i fremtiden. Vi har fått tilbud av 4 heisselskaper, og vi jobber med avklaring om hvem som skal få jobben, og med det byggetekniske, samt branntekniske hensyn. Så snart vi vet hvilket selskap som velges, bestilles heisrehabiliteringen, og arbeidet starter da ca. 12-15 uker etter bestilling.

Styret har også jobben med å holde de heisene vi allerede har i gang. Heisene følger anbefalt serviceprogram med smøring og kontroller. Dessverre ser vi at heisene stopper støtt og stadig, og vi bruker mye penger på reparasjon av disse.

## **Luke under 6. etg**

Styret besluttet i denne perioden å lukke luken under 6. etg som ble brukt til soveplass av fremmede, etter ønske fra beboere. Etter dette har vi opplevd mindre forsøpling i skråningen utenfor 6 etg, og det ligger heller ikke menneskeekskrementer i skråningen. Jobben med lukkingen ble utført av 1 hjelpende hånd.

## **Felling av tre på vestsiden**

Styret fikk i oppgave på generalforsamlingen i 2018 og undersøke om det store bjørketreet på vestsiden kunne felles. Denne søknaden er sendt, og den har blitt avslått av kommunen. Kommunen mener at treet ikke gjør noen skader eller er faretruende for skader på biler ol.

### **Utleie av hybel, fellesrom og boder**

Det er stor interesse i blokka for å leie hybel og fellesrom. Hybelen er utleid nesten hver helg, og enkelte hverdager. Vi er glad for at vi har et slikt tilbud å tilby, og satser på like mange utleier neste år.

Styret har omdisponert ubrukte boder til utleie. I dette arbeidet har det blitt konkretisert hvordan dette skal foregå, blitt utarbeidet kontrakter og boder fordelt etter loddtrekning. Boder som er på korttidsutleie har blitt utleid regelmessig.

### **IT**

Hjemmesiden har også blitt revidert og vedlikeholdt av styret jevnlig for å sikre at beboere har så oppdatert og korrekt informasjon som mulig.

Styret har også sett behov for å gi eksterne brukere (f. eks. meglere og potensielle nye andelseiere) informasjon om borettslaget, og gjort dette mulig, ved å opprette en seksjon for denne gruppen brukere på hjemmesiden.

### **Internett og kabel-TV**

Borettslagets avtale med GET for internett og TV gir borettslaget en høy kostnad for borettslaget. Prisene øker, mens tjenestene stort sett forblir de samme. Styret har gjort noen pris- og tilbudsundersøkelser i markedet og bestemt seg for å legge til rette for en modernisering og konkurranseutsetting. Avtalen med GET er terminert, men borettslaget vil beholde tjenestene til november 2020. Styret håper at kommende styre vil fremforhandle avtale som er mer gunstig og riktig for borettslaget innen den tid.

### **Vaskeri**

Vaskeriets maskiner har vært utsatt for mer tung bruk det siste året. Dette har resultert i flere episoder hvor vaskemaskiner og tørketromler har feilet.

Styret har jobbet mer enn vanlig med å holde vaskeriet i drift. Sjekk av styresystem, maskiner og hjelp til brukere har vært utført hyppig i perioder.

I tillegg har styret også håndtert større lekkasje i vaskeriet med koordinering av rørleggere og elektrikere.

### **Låssystemer i blokka**

Låssystemet er i blokken i dag gammelt, noe som bidrar til økte kostnader for borettslaget. I tillegg er det også mindre sikkert, da det er liten oversikt over hvor mange tapte nøkler som har havnet i hos personer som ikke skal ha tilgang. Styrets ønske om å redusere kostnader og øke sikkerheten har, etter flere befaringer med leverandør for porttelefon og leverandør låssystemer, resultert i en konkret plan som innebærer bruk av elektroniske nøkkelbrikker.

Brikkene erstatter nøkler til alle inngangspartier i blokka. Administrasjon kan gjøres av styret, noe som bidrar til økt sikkerhet.

Under befaringene så ble det oppdaget at dagens hovedinngangsdører i blokken er slitte og kan utgjøre en risiko i forhold til sikkerhet og driftsstabilitet. Styret har derfor valgt å erstatte dørene med mer sikre dører i metall. I utredningsarbeidet med valg av nye dører har styret valgt å gå for asymmetriske dører i første etasje, samt fjerne vindfangs-løsningen i sjette etasje. Fjerningen av vindfangs-løsningen innebærer at porttelefon og dører med låssylindre flyttes til ytterveggen mot nord, mens de indre dørene fjernes helt. Disse to tiltakene vil bedre adgangen til personer med funksjonshemming eller spesielle behov, samt at det vil være lettere for beboere å flytte store gjenstander inn og ut av blokka ved bruk av inngangen i første etasje.

Innføring av elektroniske nøkler ble gjennomført 1. mai 2019, men nye dører er foreløpig bestemt å installeres etter heisrehabiliteringen for å unngå unødig slitasje fra rehabiliteringsarbeidet.

### **Konflikthåndtering, bekymringsmeldinger og rydding etter beboere**

Styret har dette året fått flere klagehenvendelser enn vanlig, og har måtte rykke ut til beboere for å megle. Der styret ikke har fått beboere til å komme til enighet, har styret måttet forberede en strengere reaksjon gjennom OBOS.

I tillegg til har styret vært på tilsyn etter bekymringsmeldinger fra beboere, og ryddet opp etter beboere med liten evne til å følge husordensreglene. Fjerning av avføring, søppel og påse at materielle skader blir rettet opp i, kan nevnes.

### **Reklamasjonssak etter balkongrehabilitering**

Mange beboere har oppdaget sprekkdannelser i balkongen etter rehabilitering av balkongene og fasaden. Reklamasjonskravet har ikke blitt fulgt opp av tidligere styre. Sittende styret har derfor kartlagt omfanget, vært på befaring sammen med Haga berg og opprettet reklamasjonssak mot Haga Berg. Styret har hentet inn informasjon om alle berørte, og skadene skal repareres i løpet av våren.

### **Dugnader og velferdsarrangementer**

Det har blitt arrangert høstdugnad og vårdugnad. Høstdugnad 2018 hadde svært lite oppmøte, mens vårdugnad 2019 hadde godt oppmøte. Alle fellesområder ute og inne er blitt ryddet og ting som var hensatt i områdene er kastet i container. Vaskeri, utleielokaler med gjestetoalett og postrom i 1. etasje er rengjort under dugnadene. På vårdugnaden ble parkeringsområdet feiet, noe som sparer oss i blokka for mye penger. Styret er takknemlig for alle oppmøte.

Velferdsansvarlige har gjennomført to fellesarrangementer: Grillfest på uteområdet i august 2018, og julegrantenning ute med påfølgende gløggfest i på fellesterassen i 6. etg.

### **Årlig rørinspeksjon**

I september 2018 gikk styret rørinspeksjon sammen med rørleggersentralen. Dette er for å kartlegge mangler eller feil i røranlegget vårt. På denne runden ble det også benyttet kamera for å se ned i rør. Det ble avdekket enkelte mangler som ble rettet opp i av rørleggersentralen.

### **Rørinspeksjon**

Styret har, etter vedtak på generalforsamlingen i 2018, innhentet tilbud på en rørsjekk av blokkas soilrør. Dette for å anslå hva som burde/må gjøres, samt når dette bør gjøres. SINTEF ble valg til å gjennomføre analysene av rørene. Rørleggersentralen tok rørprøver av alle rørstammer i garasjekjelleren, samt fra noen rør i 5. etg. Dette er de stedene med mest slitasje. SINTEF leverte en omfattende rapport hvor de ga oss to alternativer. Første alternativ er å totalrenovere hele rørsystemet i blokka, samt alle bad. Dette er naturlig nok et svært kostbart prosjekt. Det andre alternativet er å forsterke de eksisterende rørene vi har, altså å forlenge levealderen ved å forsterke de eksisterende rørene. Dette vil også være en stor kostnad for borettslaget. Styret har jobbet med å innhente et omtrentlig tilbud fra ulike aktører på hva de to ulike alternativene vil koste.

## **LED-lys**

På grunn av mange kostbare prosjekter det siste året, vedtok styret at prosjektet med å bytte alle lamper til LEd måtte utsettes.

## **Tagging på nordsiden av blokka**

Etter at blokka ble tagget på har styret gjort omfattende arbeid med å finne en leverandør til å fjerne dette. Mange leverandører har først meldt at de er klare for arbeidet, men deretter trukket seg på grunn av at arbeidet ville bli svært komplisert. Arbeidet fortsetter i skrivende stund og nærmer seg forhåpentligvis en løsning.

## **Styret - kontakt**

Styret kontaktes på e-post [styret.fossheim@outlook.com](mailto:styret.fossheim@outlook.com). Se Fossheim Borettslags hjemmeside på [www.fossheim.org](http://www.fossheim.org) for ytterligere informasjon.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596635. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele, eller deler av, egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

I styreperioden 2018-2019 har styret innhentet tilbud fra Gjensidige forsikring da forsikringspremien hos TRYG har blitt svært høy. Det har blitt jobbet med å sørge for at forsikringen hos Gjensidige dekker like godt som hos TRYG. Etter nøye sammenligning så er det besluttet å bytte til Gjensidige forsikring. Ved å bytte forsikring sparer man borettslaget for 300.000 kroner. Byttet blir gjort i Mai.

## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Styret gjennomførte HMS runde i blokka



den 03.04.19, og det ble blant annet avdekket avvik som for eksempel en dør til en av brannbalkongene var låst. Dette blir rettet opp i.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 Elektronisk nøkkelsystem

2018 Tretrapp på eiendommen oppgradert med rekkverk

2018 Tettet hull under inngangspartiet i 6. etg.

2016 Utskifting av kloakkpumper utenfor Thorvald Meyersgate 9

2016 Nytt vaskeri med 6 vaskemaskiner, 3 tørketromler og nytt betalingssystem

2016 Innstallering av brannvarslere i alle leiligheter

2015 Fuktsanering av garasjekjeller.

2014-2015 Fasade rehabilitering nye balkonger, nytt dekke og isolasjon

2014 Nye postkasser og maling av inngangspartier

2014 Brannsikring og ny sykkelparkering

2012 Video-overvåking

2011 Garasjeanlegg, overspenningsvern Rehabilitering av garasjeanlegget. Nytt overspenningsvern.

2010 Nytt trykkforsterkeranlegg Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene)

2009 Utskiftet reservasjonssystem i vaskeriet

2007 Fjernvarme installert

2005 Vaskeri, garasjeport Det gamle vaskeriet i 3. etasje er omgjort til utleieenhet. Ny garasjeport til parkeringsgarasje

2004 EI, vaskeri, lokale, ventil, port-tlf. Nytt porttelefonanlegg med video.  
Automatiske lufteventiler på radiatorer i alle rom i 19. etasje  
Oppussing av felleslokalet i 5. etasje  
Online bookingsystem for vaskeriet  
Utskifting av PCB-holdig lysarmatur

2003 Vaskeri, inngang, VVS, døråpner Nytt vaskeri. 6 nye vaskemaskiner og 3 nye tørketromler. Kortbasert betalingssystem. Oppussing av vaskeriet.  
Oppgradering av utendørs inngangspartier i 1. og 6. etasje.  
Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene).

Automatiske luftventiler på radiatorer på alle bad i 19. etasje.  
Elektrisk døråpner 6. etasje

2002 Heiser, fyrrom, brannsikring Montering av nye heiser  
Isolering av rør og ventiler i fyrrom  
Montering av renseanlegg for radiatorvann  
Utbedring av fuger på takterrassen  
Automatisk overvåkingssystem for leveranse av fyringsolje  
Automatisk kjelvelgersystem i fyrrom 10 års kontroll av brannapparater og  
montering av nye røykvarslere i leilighetene.

2001 Diverse arbeider Rens av avløpsrør

Utskifting av inngangsdører  
Utskifting av hovedtavle  
Rengjøring av ventilasjonsanlegg  
Oppussing av vaktmesterleilighet

2000 Tak, låser, sykkelbod, heis Takreparasjon  
Nøkkelsystem  
Dør til sykkelbod  
Vikling av heismotor

1999 Rehabilitering, oppussing Gulvbelegg i alle korridorer og i heisene  
Korridorer og trapper malt  
Rehabilitering av oljetank  
Nytt kabelanlegg  
Pålagt oppgradering av heisene  
Innvendig oppussing av heisene  
Tredører pusset opp  
Vaskeriet malt i 3. et.  
Fyrrommet isolert mot varmetap

1998 Kjøkken, sykkelstall Nytt kjøkken i fellesrom, oppussing av sykkelstall

1997 Inngangspartier, hovedtrapp, heiser Inngangspartier og hovedtrapp pusset  
opp. Hovedreparasjon heiser.

1996 Ny garasjeport

1995 Ny kloakkpumpestasjon og nye  
heiskabler

1992 Dører, vinduer, inngangsparti Nye vinduer og verandadører. Nytt  
inngangsparti i 6. et. + ny dør i 5. et.

1990 Nye dører inngangsparti i 1. og 6. et.