



Årsmøte 2020

Fossheim Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 2. juni 2020

Heldigital ordinært årsmøte 2020

Velkommen til Fossheim Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/248/arsmote/2020-2>

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fossheim Borettslag det kommende året.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen og valgkomiteen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
7. Valg av valgkomité
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fossheim Borettslag

Inger Marie Skinderhaug

Khoa Dang Do

Michelle Horgmo

Jens Kristian Thorsås

Vemund Vikjord

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår at møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Marigona Jahaj og Magnus N. Eide Voie.

Forslag til vedtak

Marigona Jahaj og Magnus N. Eide Voie er valgt.

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samlet kr 300 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår ingen endring i honorar fra tidligere år.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen og valgkomiteen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til velferdskomiteen ble foreslått satt til 10 000 kr og til valgkomiteen kr 10 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår ingen endring i disse honorarene fra tidligere år.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Vedlegg

1. 0248 Fossheim Borettslag.pdf

Til andelseierne i Fossheim Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Andelseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med borettslaget, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 25.05.2020 gå inn på møtet via nettsiden <https://vibbo.no/fossheim>

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme per andelsleilighet.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Fossheim Borettslag
avholdes digitalt fra mandag 25. mai 2020 på <https://vibbo.no/fossheim>**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Som protokollvitne foreslås Marigona Jahaj.

Som protokollvitne foreslås Magnus N Eide Voie.

3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2019 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen

4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 300 000 i samsvar med budsjettet for 2020.

5. Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen og valgkomiteen

Godtgjørelse til velferdskomiteen ble foreslått satt til 10 000 kr og til valgkomiteen kr 10 000.

6. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Som delegert foreslås Magnus N Eide Voie.

Som vara for delegert foreslås Marigona Jahaj.

7. Valg av valgkomité

Som valgkomité for 1 år foreslås Marigona Jahaj og Magnus N Eide Voie.

8. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 1 år foreslås Inger Marie Skinderhaug.

Som styremedlem for 2 år foreslås Khoa Dang Do.

Som styremedlem for 2 år foreslås Jørgen Hageselle.

Som varamedlem for 1 år foreslås Håkon Mathias Dedic.

Som varamedlem for 1 år foreslås Espen Ragnvald H. Strisland.

Som varamedlem for 1 år foreslås Terje Fjeldsgård Andersen.

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Marie Skinderhaug	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Khoa Dang Do	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Michelle Horgmo	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Jens Kristian Thorsås	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Vemund Vikjord	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Terje Fjeldsgård Andersen	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Jørgen Hageselle	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Espen Ragnvald Hedemand Strisland	Thorvald Meyers Gate 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Inger Marie Skinderhaug Thorvald Meyers Gate 5

Varadelegert

Vemund Vikjord Thorvald Meyers Gate 5

Valgkomiteen

Marigona Jahaj 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 m². Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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 Eiendomsforvaltning AS 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 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 7 707 531.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 6 536 485.

Det er kr 2 869 015 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drifts – og vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 246 237 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 4 839 596 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 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 483 000 til ordinært drifts – og vedlikehold. I tillegg er de avsatt kr 3 000 000 til større vedlikehold som omfatter heisrehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fossheim Borettslag.

Lån

Fossheim Borettslag har lån i OBOS-banken med flytende rente er på 2,7 %. Lånet har månedlige terminer og vil være nedbetalt i 2044.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningshonoraret har økt med 2,6 % fra 01.01.2020.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2020.

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 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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, 27. mars 2020

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 671 151	4 922 398	5 671 151	4 839 596
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	246 237	1 805 055	-2 512 500	-3 794 500
Tilbakeføring av avskrivning	16 100 893	171 563	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	5 000	17 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 178 684	-1 220 065	-1 212 000	-1 176 000
Red. annen langs. gjeld	-5 000	-25 300	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-831 555	748 753	-3 724 500	-4 970 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 839 596	5 671 151	1 946 651	-130 904
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	6 831 845	6 815 171		
Kortsiktig gjeld	-1 992 249	-1 144 020		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 839 596	5 671 151		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 569 431	7 457 655	7 600 000	7 817 000
Vaskeri	10	100 400	155 000	140 000	150 000
Andre inntekter	3	37 700	43 700	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 707 531	7 656 355	7 765 000	7 992 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-45 120	-46 000	-46 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	16	-100 893	-171 563	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 250	-7 000	-7 500	-7 500
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-169 135	-164 850	-169 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-169 269	-72 245	-50 000	-50 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 941 326	-564 133	-5 146 000	-6 483 000
Forsikringer		-487 729	-327 428	-333 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-665 161	-608 918	-666 000	-723 000
Vaskeri	10	-12 380	0	-50 000	0
Energi/fyring	11	-1 384 635	-1 408 374	-1 180 000	-1 165 000
TV-anlegg/bredbånd		-604 454	-586 614	-600 000	-622 000
Andre driftskostnader	12	-597 134	-741 349	-806 000	-691 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 536 485	-5 049 595	-9 405 500	-10 782 500
DRIFTSRESULTAT		1 171 046	2 606 760	-1 640 500	-2 790 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	39 524	26 523	0	0
Finanskostnader	14	-964 333	-828 228	-872 000	-1 004 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-924 809	-801 705	-872 000	-1 004 000
ÅRSRESULTAT		246 237	1 805 055	-2 512 500	-3 794 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		246 237	1 167 080		
Reduksjon udekket tap		0	637 975		

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

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	37 870 623	37 870 623
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	16	75 671	176 563
SUM ANLEGGSMIDLER		38 215 284	38 316 177
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	677 887	924 538
Driftskonto OBOS-banken		941 871	1 611 868
Driftskonto OBOS-banken II		9 547	13 878
Sparekonto OBOS-banken		4 687 635	3 850 677
Innestående i andre banker		514 905	414 211
SUM OMLØPSMIDLER		6 831 845	6 815 171
SUM EIENDELER		45 047 129	45 131 348
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		1 413 317	1 167 080
SUM EGENKAPITAL		1 429 317	1 183 080
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 880 658	41 059 342
Borettsinnskudd	19	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	20	107 200	107 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 625 564	42 804 248
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 986 349	1 129 183
Påløpte renter		5 900	4 837
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 992 249	1 144 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 047 129	45 131 348

Pantstillelse	21	46 757 706	46 757 706
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2020
Styret i Fossheim Borettslag

Inger Marie Skinderhaug /s/

Khoa Dang Do /s/

Michelle Horgmo /s/

Jens Kristian Thorsås /s/

Vemund Vikjord /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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 252 224
Garasje	193 200
Parkering	147 000
Bod	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 599 624

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-26 693
Garasje	-3 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 569 431

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	1 200
Nøkler	5 000
Utleie	31 500
SUM ANDRE INNETEKTER	37 700

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 120

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 2018/2019, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-31 625
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-37 625
OBOS Prosjekt AS	-19 550
HeisKonsulenten AS	-80 469
SUM KONSULENTHONORAR	-169 269

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rørleggersentralen AS, rørprøver	-73 631
HeisKonsulenten AS	-31 650
Schindler AS, utskifting heis	-1 108 125
Låssenteret AS, Salto elektronisk låssystem til fellesdører	-112 139
Oslo kommune, tillatelse utskifting av to heiser	-9 020
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 334 565
Drift/vedlikehold bygninger	-92 874
Drift/vedlikehold VVS	-145 968
Drift/vedlikehold elektro	-120 704
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-797
Drift/vedlikehold heisanlegg	-233 967
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 190
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 132
Kostnader dugnader	-2 129
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 941 326

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-431 783
Renovasjonsavgift	-233 378
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-665 161

NOTE: 10**INNTEKTER VASKERI**

Vaskeriinntekter	100 400
------------------	---------

KOSTNADER VASKERI

Driftskostnader	12 380
-----------------	--------

SUM INNTEKTER VASKERI	88 020
------------------------------	---------------

SUM VASKERI	88 020
--------------------	---------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-134 690
------------------	----------

Strøm oljefyr el.bereeder	-50 761
---------------------------	---------

Fjernvarme	-1 199 184
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-1 384 635
----------------------------	-------------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 591
-----------	---------

Verktøy og redskaper	-3 120
----------------------	--------

Driftsmateriell	-278
-----------------	------

Lyspærer og sikringer	-5 146
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-383 198
---------------------	----------

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

Snørydding	-40 415
------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-8 200
--------------------------	--------

Trykksaker	-3 762
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 790
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-872
-----------------------	------

Telefon, annet	-1 492
----------------	--------

Porto	-3 981
-------	--------

Drivstoff biler, maskiner osv.	-269
--------------------------------	------

Bank- og kortgebyr	-2 980
--------------------	--------

Velferdskostnader	-4 891
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-597 134
----------------------------------	-----------------

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 566
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 958
------------------------------------	--------

SUM FINANSINNTEKTER	39 524
----------------------------	---------------

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-964 333
SUM FINANSKOSTNADER	-964 333

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

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**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	706 673	
Avskrevet tidligere	-706 672	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2013	706 250	
Avskrevet tidligere	-529 688	
Avskrevet i år	-100 893	
		75 670
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		75 671

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-100 893****NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	677 887
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	677 887

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,70 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-43 475 156
Nedbetalt tidligere	2 415 814
Nedbetalt i år	1 178 684
	-39 880 658
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-39 880 658

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-1 637 706
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 637 706

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-12 200
Andre innskudd	-95 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-107 200

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 637 706
Pantelån	39 880 658
TOTALT	41 518 364

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

Bygninger	37 870 623
Tomt	268 991
TOTALT	38 139 614

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

Navn: Inger Marie Skinderhaug Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1702
E-post: skinderhaug@yahoo.no

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Khoa Dang Do Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 407
E-post: khoa_dang_do@hotmail.com
Jørgen Hageselle Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1006
E-post: jorgen.film@gmail.com

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Vemund Vikjord Adresse: Thorvald Meyers gt. 5 leil. 1309
E-post: v.vikjord@live.no
Navn: Michelle Horgmo Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1306
E-post: michelle@horgmo.no

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Håkon Mathias Dedic: Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1401
E-post: mathiasdedic@gmail.com
Navn: Espen Ragnvald H. Strisland Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1803
E-post: espen.hilton@gmail.com
Navn: Terje Fjeldsgård Andersen Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1106
E-post: Terje.f.andersen@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Magnus N Eide Voie

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Marigona Jahaj.

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Marigona Jahaj Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1804
E-post: Marigona.jahaj@hotmail.no
Navn: Magnus N Eide Voie Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 806
E-post: mvoie@hotmail.com

I valgkomiteen for Fossheim Borettslag

Marigona Jahaj
Magnus N Eide Voie

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret valgt på generalforsamling i mai 2019, har gjennomført 16 styremøter og behandlet 102 saker t.o.m april 2020.

Styret følger opp den daglige driften i borettslaget. Dette innebærer ansvar for blokkas hverdag, og vi kan nevne blant annet varme radiatorer, lys i korridorene, drift i heisene, inkludert reparasjoner, vannskader, hærverk, klager 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. Styret følger også opp klagesaker som blir sendt inn av beboere, forsikringssaker i leiligheter og fellesområder samt godkjenning av nye andelseiere og bruksoverlating. Styret følger opp renholdsfirma, brøytefirma og vaktmester. Innleid vaktmestertjeneste er tilstede i blokka to timer daglig, fire ganger i uka.

Kommunikasjon

Styret informerer beboere først og fremst via hjemmesiden vår www.fossheim.org. Hjemmesiden har blitt oppdatert jevnlig for å sikre at beboere har så oppdatert og korrekt informasjon som mulig. 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 på tavlene i 1. og 6. etg om viktig informasjon, samt legger brev i postkassen med informasjon som er viktig at hver beboer får med seg. I noen tilfeller, i forbindelse med heisrenovasjon og korona-smitte har vi også hengt opp informasjon i heisene og i hver etasje. Styret anbefaler å se jevnlig på hjemmesiden for å få med seg siste nytt. Beboere kan kommunisere med styret via e-post, hvor vi vanligvis svarer fort.

Parkering

Styret har hatt invitert fire elbilfirmaer til å vurdere mulighetene for elbil-infrastruktur i blokka, etter mangeårig ønske fra beboere. Firmaene er i ferd med å skrive sine tilbud.

Alle beboere har fått oppdatert skriftlig informasjon levert i postkassene om registrering av gjesteparkering.

Styret har inngått avtale med brøyte/snøryddefirmaet Dag Wassum fra og med vintersesongen 2019/20. Kostnader for å kjøre bort snø deles med vår nabo Ragde Eiendom etter en arealnøkkel.

Tre beboere med gjesteparkeringsplass utenfor 1. etasje har i forbindelse med heisarbeidene blitt omdisponert til andre ledige parkeringsplasser.

Styret søkte høsten 2019 Oslo kommune om å delta i et pilotprosjekt om sykkelbåser for borettslag og sameier. Søknaden ble ikke innvilget.

Nøkler og callinganlegg (porttelefon)

Nøkler er utlevert til beboere og håndverkere. Navnelistene i callinganlegget har blitt oppdatert med nyinnflyttede i borettslaget.

Styret har fått flere henvendelser fra beboere hvor callinganlegg ikke har fungert optimalt i perioder. Bare i februar 2020 mottok vi 9 henvendelser som omhandler problemer med callinganlegg. Problemet ble kartlagt og teknikker ble innhentet. Anlegget er gammelt.

Heis

Styret har gjennomført anbudsmøter med heisselskaper, og gjennomført ekstraordinære generalforsamlinger for å avgjøre kostnadsrammer og låneopptak. Kontrakter er signert med byggefirma og heisfirma for å gjennomføre arbeidene. Byggefirmaet har ansvar for sikring og tilrettelegging for større heiser. I arbeidet har vi hatt oppfølging av både det byggtekniske arbeidet og HMS. Det nye heisfirmaet har overtatt serviceavtalen i byggeperioden. Den gamle heisen som må stå for all drift i utskiftning av den første heisen har trent mye vedlikehold og forebyggende arbeid. Arbeidene med å sette inn nye heiser var i rute ved påske.

Vann- og avløp

Rørene i blokka har sett sine bedre dager. Vi har hatt lekkasjer fra overvannsrør og fra bad. Dette har ført til en del arbeid og befaringer i styret. Vi har også sett noen lekkasjer fra taknedløpene på balkongene som må repareres.

Bodene i andre etasje har blitt undersøkt av forsikringssselskap og uavhengige fagfolk. Det har vært flere befaringer for å finne ut hva som kan ha skjedd, og det har kommet fram at det mest sannsynlig er kondens.

EPS fuktsikring har vært på besøk et par ganger og reparert en fuktsperre i garasjen som har vært defekt i ukjent tid.

Det har også vært utfordringer med pumpa som fører overvann ut i akerselva. Dette har ført til vann i parkeringshuset ved elvebredden. Dette er utbedret i samarbeid med naboene.

I henhold til vedtak på generalforsamling i 2019 har vi signert avtale om forprosjektering av vann- og avløpsrenovasjon med OBOS prosjekt. Vi har gjennomført planleggingsmøter og oppfølging av fase 0 og fase 1 i prosjektfasen. Det er også holdt et informasjonsmøte med beboerne i blokka. Informasjon om dette møtet ble sendt alle andelseiere pr post.

Behovet for vann- og avløpsrenovasjon har vist seg tydelig gjennom at det har vært mye vannlekkasjer i denne perioden. Spesielt ila den regntunge høsten.

Utleie av hybel, fellesrom og boder

Det er stor interesse i blokka for å leie hybel og fellesrom. Hybelen har hatt ca. 70 utleiedøgn i perioden Juni 2019 - Mars 2020. Fellesrommet hadde 10 utleiedager før det ble stengt for bruk til heisprosjektet den 04.02.20.

Langtidsbodene har vært utleid hele året, mens korttidsbod har blitt lånt ut til beboere med vannskader etc.

Internett og kabel-TV

Borettslagets avtale med GET på TV og bredbånd varer til 1. januar 2021. Styret ser på en modernisering av denne type avtale hvor det legges mer vekt på tilgang til Internett. Det ses også på muligheten for å benytte andre leverandører.

Vaskeri

Vaskeriet har hatt en tilnærmet normal drift tross noen perioder med lengre stopp. Noen av stansene var planlagte, mens andre uforutsette. De planlagte stoppene har vært for å tilrettelegge for vedlikehold fra leverandør. Et lengre uforutsett stopp i desember har trolig vært forårsaket av problemer med både strøm og nettilgang, eksakt hva som har forårsaket problemene er enda ukjent, men leverandør og styret holder fortsatt på saken. De andre uforutsette stoppene har trolig skyldtes teknisk feil, hard bruk eller feil bruk av maskinene.

Vaskemaskinen og tørketromlene brukes mye, og trolig vil det vil komme flere tilfeller hvor en eller flere maskiner plutselig vil stopper å virke. Styret har fått leverandør til å utføre en mer omfattende vedlikehold av maskinene enn tidligere for å sikre stabil drift. Informasjon om korrekt bruk av maskinene har også blitt publisert på borettslagets Facebook-gruppe.

Rullerom ble avstengt fra 18. mars, og beboerne ble bedt om å vaske på minimum 60-graders vask etter råd fra FHI, som tiltak for å forhindre koronasmitte.

Styret ser på muligheter for å utvide valgmuligheter når gjelder vaskeprogram.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret har gjennomført internkontroll. Det 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 og felles elektrisk anlegg.

To ganger er det sendt ut informasjon til beboerne om brannsikring, samt at informasjon er hengt opp på tavlene. Det er også lagt ut en sjekklister som beboerne kan bruke for el-kontroll.

Tørrrom er ryddet for å sikre tilgang for brannvesen, og bårer skal settes ut i to av rommene. Noen nye skilt om bårer og rømningsveier er også innkjøpt. Styret ser på hvordan det kan installeres bedre brannsikring i blokka i forbindelse med heisprosjektet. Vi har også hatt en befaring om brannsikring med elektriker, og ser behovet for å tilrettelegge for at flere andelseiere bytter innholdet i sitt sikringsskap. Dette ser vi i sammenheng med muligheten for å innføre mer strøm i blokka. Styret ser på hvordan vi skal få kontrollert brannslukningsapparatene ila året.

Det er kjøpt inn en radonmåler, slik at vaktmester kan foreta stikkprøver.

Styret har videre sørget for at de største skadene på rekkverket i 6. etg. er sveiset fast. Dette bør følges opp videre om utfordringene med rust fortsetter.

Konflikthåndtering, bekymringsmeldinger og rydding etter beboere

Alt i alt har det vært en rolig periode i blokka, med få konflikter og rot. Vi har fulgt opp en klagesak fra forrige styre, og vi har også hatt noe fjerning av avføring og søppel.

Det har vært noen henvendelser om kortidsutleie (for eksempel airbnb). Her har vi fulgt opp med informasjon om regelverk og nye lovreguleringer.

Det har vært utfordringer med at heisarbeidene støyet i en periode der mange av beboerne hadde hjemmekontor eller karantene pga korona. Styret valgte at arbeidene skulle gjøres ferdig for å sikre progresjonen på heisarbeidet mens arbeiderne var friske. Det ble en uke med ekstra støy og en god del henvendelser.

Sommeren 2019 var det en del klager på fulle søppeldunker og søppel hensatt ved dunkene. Dette ble fulgt opp med Oslo kommune ukentlig gjennom sommeren, da søpla ikke ble hentet som avtalt.

Dugnader og velferdsarrangementer

På høstdugnaden ble løv og grus ble feiet fra uteområdene, søppel ble ryddet ute og innendørs, postkasse- og vaskerom ble vasket, låste dører til branntappa ble åpnet og fremmedgjenstander ble fjernet.

Vårdugnaden ble utsatt p.g.a. korona, og gjennomført individuelt i uke 17 med kosting og rydding. Container kom som avtalt slik at beboerne kan få kastet større avfall. Oslo kommune har også innvilget Fossheim gratis utsetting av bokser til farlig avfall og el-avfall i uke 14.

Styret arrangerte julegrantenning 1. desember på fellesterrassen i 6. etasje. Beboere som møtte opp fikk servert gløgg, pepperkaker og julegodteri. Et nytt juletre i plast ble kjøpt inn for anledningen.

Annet vedlikehold

Vi har opplevd et par episoder av tagging det siste året. Taggingen på nordveggen ble fjernet på sommeren 2019. Det var vinteren 2020 tagging på garasjeportene mot Thorvald Meyersgate. Dette ble raskt fjernet.

Det var hærverk på ytterdørene i 6. etasje der et glass ble knust vinteren 2020. Styret organiserte at vinduet ble reparert.

Flere beboere har hatt problemer med lekkasje på radiatorene sine. Her har styret videreformidlet kontakt med Rørleggersentralen som enten har byttet eller reparert radiatorene.

Styret har vært i kontakt med hjelpemiddelsentralen for å reparere den automatiske døråpneren på inngangsdøren i 6. De har varslet om at det ikke lenger er noen i Fossheim som har krav på slik tilrettelegging. Da dørene skal byttes har styret avventet å gjøre noe mer med dette.

Etter vedtak på generalforsamlingen 2019 om å skru igjen kottdørene dette vært utbedret. Dørene er skrudd igjen slik at de kan åpnes, da det går en del ledninger inne i kottene, feks til callinganlegget.

Reklamasjonene på balkongene ble gjennomført sommeren 2019. Det var mye organisering mellom leverandører og beboere, men til slutt ble alle sakene gjennomført.

Prosjekter som bør håndteres i Fossheim

1. Bytte dører og trapp, og tilrettelegging for universell utforming i vindfang i 6. etg.
2. Brannsikring i korridorer.
3. Organisere felles utskifting av private sikringsskap.
4. Fjerne sikringsskap i rom innenfor sykkelrom, slik at det kan brukes til sykler.
5. Lys (Led-lys. På grunn av mange kostbare prosjekter det siste året, vedtok styret 2018-2019 at prosjektet med å bytte alle lamper til Led måtte utsettes.)
6. Utvidere til elektronisk lås til flere dører i bygget, f.eks. sykkelparkering, boder, fellesrom, hybel osv.
7. Utrede bytte av callinganlegg.
8. Tømming av gamle lagerrom og kjøle- og fryserom. Dette har vært nedprioritert, da det er mugg i rommene.
9. Opptegning av parkeringsplasser.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88368035. 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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Heisrehabilitering	
2019	Elektroniske nøkler på ytterdører	
2016 - 2016	Nytt vaskeri	
2015 - 2015	Fuktsanering av garasjekjeller	
2014	Brannsikring og sykkelparkering	
2014	Nye postkasser og malt inngangspartiet	
2014 - 2015	Fasaderehabilitering	Ny fasade, nye balkonger, nytt dekke og isolasjon
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	El, vaskeri, lokale, ventil, porttlf	Nytt porttelefonanlegg med video. Automatiske luftventiler 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. etg 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 kloakkpumpe-stasjon og nye heiskabler	
1992	Dører, vinduer, inngangsparti	Nye vinduer og verandadører. Nytt inngangsparti i 6. etg. + ny dør i 5. etg.
1990	Nye dører inngangsparti i 1. og 6. etg	
1989	Fyringsanlegget	Modernisert fyranlegg, oljekjele og installert El-kjele.
204	Nye postkasser og malt inngangsparti	

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 for Fossheim Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/fossheim>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Fossheim Borettslag (s. 248)

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5. Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen og valgkomiteen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 6. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 7. Valg av valgkomité

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 8. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Inger Marie Skinderhaug		
	Styremedlem	Khoa Dang Do		
	Styremedlem	Jørgen Hageselle		
	Varamedlem	Håkon Mathias Dedic		
	Varamedlem	Espen Ragnvald H. Strisland		
	Varamedlem	Terje Fjeldsgård Andersen		

Skjemaet legges i postkassen til styret innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Sak 6

Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert foreslås Magnus N Eide Voie.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås Marigona Jahaj.

Forslag til vedtak

Magnus N Eide Voie og Marigona Jahaj er valgt.

Sak 7

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås Marigona Jahaj og Magnus N Eide Voie

Forslag til vedtak

Marigona Jahaj og Magnus N. Eide Voie er valgt.

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Navn: Inger Marie Skinderhaug Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil.1702 E-post:
skinderhaug@yahoo.no

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Khoa Dang Do Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 407 E-post:
khoa_dang_do@hotmail.com

Jørgen Hageselle Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1006 E-post:
jorgen.film@gmail.com

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Vemund Vikjord Adresse: Thorvald Meyers gt. 5 leil. 1309 E-post:
v.vikjord@live.no

Navn: Michelle Horgmo Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1306 E-post:
michelle@horgmo.no

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Håkon Mathias Dedic Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1401 E-post:
mathiasdedic@gmail.com

Navn: Espen Ragnvald H. Strisland Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1803 E-post:
espen.hilton@gmail.com

Navn: Terje Fjeldsgård Andersen Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1106 E-post:
Terje.f.andersen@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Magnus N Eide Voie.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Marigona Jahaj.

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Marigona Jahaj Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 1804 E-post:
Marigona.jahaj@hotmail.no

Navn: Magnus N Eide Voie Adresse: Thorvald Meyers gt. 5, leil. 806 E-post:
mvoie@hotmail.com

I valgkomiteen for Fossheim Borettslag

Marigona Jahaj

Magnus N Eide Voie

Informasjon om valget

Se valgkomiteens innstilling for lengde på styrevervene.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Marie Skinderhaug

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Khoa Dang Do
- Jørgen Hageselle

Valg av 3 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Espen Ragnvald H. Strisland
- Terje Fjeldsgård Andersen
- Håkon Mathias Dedic

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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