



Årsmøte 2021

Fossheim Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 2. juni 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Fossheim Borettslag. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/248>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Vedtektsendring om korttidsutleie
9. Orientering om prosjekt for å begrense/reducere felleskostnader
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegerte til OBOS generalforsamling
12. Valg av tillitsvalgte til valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Fossheim Borettslag

Inger Marie Skinderhaug

Khoa Dang Do

Jørgen Hageselle

Michelle Horgmo

Vemund Vikjord

Sak 1

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslagets rådgiver Oda Kristin Borgesen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Oda Kristin Borgesen velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt ut iht. til reglene.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 3

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.

Forslag til vedtak

Marthe Meese Dolmen og Suzanne Fimreite velges til protokollvitner.

Sak 4

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

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0248 Årsrapport.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2020

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 | Jørgen Hageselle | Thorvald Meyers Gate 5 |
| Styremedlem | Michelle Horgmo | Thorvald Meyers Gate 5 |
| Styremedlem | Vemund Vikjord | Thorvald Meyers Gate 5 |
| Varamedlem | Terje Fjeldsgård Andersen | Thorvald Meyers Gate 5 |
| Varamedlem | Espen Ragnvald Hedemand Strisland | Thorvald Meyers Gate 5 |
| Varamedlem | Håkon Mathias Dedic Jansen | Thorvald Meyers Gate 5 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Magnus N. Eide Voie Thorvald Meyers Gate 5

Varadelegert

Marigona Jahaj 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 (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 Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 7 976 711.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 9 800 831.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 557 061 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 076 232 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 161 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fossheim Borettslag.

Lån

Fossheim Borettslag har lån i OBOS Banken med flytende rent på 1,65 % per mars 2021. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|-------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a. |
| Sparekonto | 0,20 % p.a. |

Forretningsførerhonorar

Forretningshonoraret har økt med 2,5 % fra 01.01.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 2020, 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 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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, 25. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
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 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 4 839 596 | 5 671 151 | 4 839 596 | 1 076 232 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -2 557 061 | 246 237 | -3 794 500 | 2 341 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning 16 | 75 669 | 100 893 | 0 | 0 |
| Økning annen langsiktig gjeld | 0 | 5 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 18 | -1 261 972 | -1 178 684 | -1 176 000 | -1 345 000 |
| Red. annen langs. gjeld 20 | -20 000 | -5 000 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -3 763 364 | -831 555 | -4 970 500 | 996 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 076 232 | 4 839 596 | -130 904 | 2 072 232 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 2 063 618 | 6 831 845 | | |
| Kortsiktig gjeld | -987 386 | -1 992 249 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 076 232 | 4 839 596 | | |

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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 765 540 | 7 569 431 | 7 817 000 | 8 191 000 |
| Vaskeri | 10 | 180 400 | 100 400 | 150 000 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 30 771 | 37 700 | 25 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 7 976 711 | 7 707 531 | 7 992 000 | 8 191 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -32 520 | -45 120 | -46 000 | -46 500 |
| Styrehonorar | 5 | -300 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 |
| Avskrivninger | 16 | -75 668 | -100 893 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 375 | -7 250 | -7 500 | -7 500 |
| Andre honorarer | | -20 000 | -20 000 | -20 000 | -30 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -173 535 | -169 135 | -175 000 | -178 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -492 183 | -169 269 | -50 000 | -50 000 |
| Kontingenter | | -32 000 | -32 000 | 0 | -32 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -5 412 498 | -1 941 326 | -6 483 000 | -1 161 000 |
| Forsikringer | | -428 537 | -487 729 | -500 000 | -500 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -721 257 | -665 161 | -723 000 | -730 000 |
| Vaskeri | 10 | -20 995 | -12 380 | | |
| Energi/fyring | 11 | -872 229 | -1 384 635 | -1 165 000 | -1 145 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -615 514 | -604 454 | -622 000 | -363 000 |
| Andre driftskostnader | 12 | -596 519 | -597 134 | -691 000 | -679 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -9 800 831 | -6 536 485 | -10 782 500 | -5 222 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1 824 120 | 1 171 046 | -2 790 500 | 2 969 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 48 853 | 39 524 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 14 | -781 794 | -964 333 | -1 004 000 | -628 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -732 941 | -924 809 | -1 004 000 | -628 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -2 557 061 | 246 237 | -3 794 500 | 2 341 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 246 237 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -1 413 317 | 0 | | |
| Udekket tap | | -1 143 744 | 0 | | |

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

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 15 | 37 870 623 | 37 870 623 |
| Tomt | | 268 991 | 268 991 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 2 | 75 671 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 38 139 616 | 38 215 284 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 251 532 | 677 887 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 806 012 | 941 871 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 9 547 | 9 547 |
| Driftskonto OBOS-banken III | | 695 172 | 514 905 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 301 355 | 4 687 635 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 063 618 | 6 831 845 |
| SUM EIENDELER | | 40 203 234 | 45 047 129 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 160 * 100 | | 16 000 | 16 000 |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 1 413 317 |
| Udekket tap | 17 | -1 143 744 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 127 744 | 1 429 317 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 38 618 686 | 39 880 658 |
| Borettsinnskudd | 19 | 1 637 706 | 1 637 706 |
| Annen langsiktig gjeld | 20 | 87 200 | 107 200 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 40 343 592 | 41 625 564 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 847 022 | 1 986 349 |
| Påløpte renter | | 3 482 | 5 900 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 136 882 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 987 386 | 1 992 249 |

| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 40 203 234 | 45 047 129 |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pantstillelse | 22 | 46 757 706 | 46 757 706 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 22.03.2021
Styret i Fossheim Borettslag

Inger Marie Skinderhaug /s/

Khoa Dang Do /s/

Jørgen Hageselle /s/

Michelle Horgmo /s/

Vemund Vikjord /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 7 469 940 |
| Garasje | 193 200 |
| Parkering | 147 000 |
| Bod | 7 200 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 817 340 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -39 200 |
| Garasje | -12 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 765 540 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--|---------------|
| Nettinnbetalinger | 5 321 |
| Nøkler | 1 500 |
| Utleie | 13 950 |
| Vederlag fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten | 10 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 30 771 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -45 120 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 12 600 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -32 520 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 83, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| OBOS BBL ved Advokatene i OBOS | -25 875 |
| OBOS Prosjekt AS | -437 443 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -28 865 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -492 183 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Heiskonsulenten - prosjektledelse | -354 755 |
| Schindler AS - heisrehabilitering | -2 585 625 |
| LBU AS - heisrehabilitering | -1 819 875 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -4 760 255 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -105 945 |
| Drift/vedlikehold VVS | -91 223 |
| Drift/vedlikehold elektro | -247 926 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -14 476 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -171 502 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -568 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -9 252 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -1 351 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -5 412 498 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -477 144 |
| Renovasjonsavgift | -244 113 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -721 257 |

NOTE: 10**INNETEKTER VASKERI**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Vaskeriinntekter | 180 400 |
| KOSTNADER VASKERI | |
| Driftskostnader | -20 995 |
| SUM INNETEKTER VASKERI | 159 405 |

SUM VASKERI**159 405****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -105 033 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -27 209 |
| Fjernvarme | -739 988 |
| SUM ENERGI / FYRING | -872 229 |

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -5 900 |
| Container | -17 227 |
| Verktøy og redskaper | -6 142 |
| Driftsmateriell | -13 271 |
| Vaktmestertjenester | -390 883 |
| Renhold ved firmaer | -123 574 |
| Snørydding | -12 375 |
| Andre fremmede tjenester | -5 616 |
| Kontor- og datarekvisita | -8 501 |
| Trykksaker | -891 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 450 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -83 |
| Andre kontorkostnader | -2 012 |
| Porto | -4 989 |
| Bank- og kortgebyr | -2 972 |
| Velferdskostnader | -633 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -596 519 |

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 850 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 13 720 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 34 283 |
| SUM FINANSINTEKTER | 48 853 |

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -781 794 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -781 794 |

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 | | -630 581 | |
| Avskrevet i år | | -75 668 | |
| | | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | | 2 |

| | | | |
|--------------------------------|--|--|----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | | -75 668 |
|--------------------------------|--|--|----------------|

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 28 år.

| | | | |
|-------------------------------------|--|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2017 | | -43 475 156 | |
| Nedbetalt tidligere | | 3 594 498 | |
| Nedbetalt i år | | 1 261 972 | |
| | | | -38 618 686 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN | | | -38 618 686 |

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------------|--|---------|----------------|
| Depositum garasjer | | 7 800 | |
| Andre innskudd | | -95 000 | |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | -87 200 |

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Påløpte kostnader | -136 882 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -136 882 |

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 1 637 706 |
| Pantelån | 38 618 686 |
| TOTALT | 40 256 392 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 37 870 623 |
| Tomt | 268 991 |
| TOTALT | 38 139 614 |

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret ble valgt på generalforsamling i mai 2020, har gjennomført 13 styremøter og behandlet 11 saker i perioden så langt.

Styret følger opp den daglige driften i borettslaget. Dette innebærer ansvar for blokkas daglige drift, 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 renholdfirma, brøytefirma og vaktmester. Innleid vaktmestertjeneste er tilstede i blokka to timer daglig, fire ganger i uka.

Parkering

Forvaltning av venteliste og ledige parkeringsplasser. Det er mange på venteliste på både innendørs og utendørs parkering, men det siste halve året har det vært en del bevegelse i forbindelse med flytting og tildelinger av plasser. Oppdaterte ventelister skal henge ved inngang i 1. og 6. etasje

Kontakt med el-bilselskaper. Styret har de siste årene sett på muligheten for å installere elbil-ladere. Vi har hentet inn tre tilbud og valgt å utsette en avgjørelse til etter vann- og avløpsrehabiliteringen er ferdig. Rehabiliteringen vil både kreve plass på parkeringsplassen, ressurser og spenningskapasitet i blokka.

Rydding i sykkelbodene – i forbindelse med dugnaden ble det ryddet i sykkelbodene og forlatte sykler har blitt fjernet. Det er fortsatt relativt trangt i den sørligste sykkelboden, så styret foreslår anskaffelse av nye sykkelstativer.

Fordeling informasjon om gjesteparkering. Styret understreker at det ved salg av leiligheter er eiers oppgave å viderefremme innloggingsinformasjon til neste eier. Vi understreker også igjen at det ikke er mulig å reservere gjesteparkeringen, det er førstemann til mølla. Dersom man får plass, må man registrere bilen for å unngå bot. Beboere (og deres biler) har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringen. Det er heller ikke lovlig å leie ut private parkeringsplasser.

I forbindelse med vann- og avløpsprosjektet vil utendørs parkeringsplasser bli midlertidig inndratt slik at entreprenørene får satt opp avfalls- og utstyrscontainere. Informasjon om dette blir gitt til innehavere av p-plasser. Parkeringsplasser deles nå ut kun på midlertidig basis.

Garasjeporten til fellesgarasjen er planlagt utskiftet, da den er gammel og portåpnerne iblant ikke fungerer som de skal.

Rekkverk ved inngangen i 6. etg er *skadet* etter påkjørsel – kontakt med vitner, forsikringsselskap og politianmeldelse. Rekkverket skal repareres for å bli sikkert, men det er ikke lenge til det trengs å skiftes ut da mange av festene er rustet.

Oppfølging av brøytefirma; borettslaget benytter samme firma som nabobygget, og fordeler kostnader til ev. henting av snø basert etter arealnøkkel.

For å skape finere utemiljø er det kjøpt inn nye strøkasser og benker.

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 relevant informasjon, samt legger brev i postkassen med informasjon som er viktig at hver beboer/andelseier får med seg. Styret anbefaler alle å se jevnlig på hjemmesiden for å få med seg siste nytt. Beboere kan kommunisere med styret via epost, hvor vi vanligvis svarer fort.

P.g.a reaksjoner på rot i inngangspartiet har styret også vedtatt retningslinjer for plakater og gjenstander i inngangspartiene. Rot kan gi et dårlig inntrykk av blokka, og være til hinder i en rømningssituasjon/ skape ekstra røykutvikling. Retningslinjer for deling av informasjon og gjenstander mellom beboerne:

- Det skal ikke gjensettes gjenstander i inngangspartiene.
- Tavler i 1. og 6. og facebookgruppen kan benyttes til notiser om å gi bort, selge eller ønske gjenstander.
- Plakater om salg av leiligheter kan kun henges opp på merket område i yttergangene i 6. og 1. etg. Plakatene skal fjernes så fort leiligheten er solgt.
- Ingen plakater skal henges i heisene, på dørene eller andre steder utenom spesielt anviste steder.

Vi viser for øvrig til husordensreglene.

Det er kjøpt inn en tavle som er montert opp i inngangspartiet i 6. etg. Det er også satt av en tavle i 1. etg. Dette er eneste stedet det kan henges informasjon om salg av leiligheter. Det er gjort en jobb med å fjerne gamle tape- og plakatmerker fra salgs-plakater på vinduer, dører og vegger.

Nøkler og callinganlegg

Det har blitt utført service på callinganlegg i 2020 etter at styret fikk flere henvendelser fra beboere om problemer med tablå i leilighetene. Etter utført service har systemet fungert bra, og det har vært svært lite henvendelser etter gjennomført service.

I postrommet i 1 etasje har det blitt oppgradert til elektronisk nøkkelsystem. Styret valgte å utvide til denne løsningen etter gjentatte innbruddsforsøk i postrommet. Styret ser at flere dører med fordel bør få elektroniske nøkkelsystemet, blant annet vaskeri, hybel og fellesrom. Noen låser vil byttes for å forenkle tilgangen for vann- og avløpsrenovasjonen.

Låsesmed har vært på befaring for å se på mulighet for ny lås i søppeldunkene i 1. etasje. Dette viste seg å være svært kostbart grunnet manglende tilgang på originaldeler. Valgalternativet var alternative løsninger som styret besluttet at var en for stor kostnad for sin hensikt.

I det kommende året er inngangspartiet i 6. etasje planlagt oppgradert med nye ytterdører. Tablået vil da bli forlenget og flyttet ut til yttersiden av inngangspartiet.

Heis

Utskiftning av begge heisene ble ferdigstilt i desember 2020. Styret har hatt jevnlig møter med byggefirmaet LBU AS, heisfirmaet Schindler AS og Heiskonsulentene AS gjennom

hele byggeperioden i 2020. Det har vært oppfølging av byggetekniske arbeider og HMS. Serviceavtale med Schindler er signert, og en oppfølgingsavtale med Heiskonsulentene AS for 2021. Begge heisene brukte litt tid på å bli stabile i drift, men Schindler har fulgt opp og funnet feilen blant annet i software. I perioden etter at første heis var ferdig til den andre var klar kunne vi se av statistikken at den var Norges mest brukte heis. De nye heisene er koblet til en sentral som gjør at vi kan følge med på både bruk og stans.

I forbindelse med heisbytte måtte det også installeres nye taklamper ved heisene for å tilfredsstille kravene for godkjenning av heisen. I den forbindelse ble det satt inn en lampe i hver etg. som vil lyse selv om strømmen går. Dette er et sikkerhetstiltak i tilfelle brann- eller strømbrudd. Det ble også installert nye lamper i hele 4. etg som en test. Alle korridorene trenger nye taklamper, og løsningen i 4. etg. ser ut til å fungere godt.

Avfall

Det har vært satt opp felles container både høst og vår i forbindelse med dugnader. Styret har også sjekket muligheten for mer returpapir-kapasitet i søppeldunkene. Det har vært betydelig mer papp og papir i korona-perioden. Dette skyldes nok mer bestilling av varer på nett. Dette viste seg ikke å være hensiktsmessig pga. kostnadene, så her oppfordres alle til å brette papp godt sammen før det legges i dunken. Styret har også skrevet avtale med Fretex om å ha returpunkt for klær på vår tomt.

Vann- og avløp

I henhold til vedtak på generalforsamlinger har styret gjennomført forprosjekt med OBOS Prosjekt for renovasjon av vann- og avløpsrør. Sammen med OBOS Prosjekt har styret gjennomført anbudsrunde med ulike entreprenørfirma og signert avtale med VBM byggfornyelse. De vil rigge seg til før sommeren, og starte renovasjonen ca 1. august. Det vil bli oppstart på noen prosjekter i fellesområdene før sommeren for å gjøre klart til arbeidene i leilighetene. Informasjon vil sendes ut ila. mai.

Det er gjennomført tilsyn med vanntrykkspumpene som fører vannet opp i blokk. De er i god stand og ingen feil er funnet.

Det er reparert noen vannskader, for eksempel på varmtvannsrør i fyrrommet. Vaskene på tørrommene (kottene i hver etg.) er stengt av grunnet et stort hull (grunnet rust) i 7. etg. Dette vil bli skiftet ut i forbindelse med vann- og avløpsrenovasjonen og styret har ikke prioritert å bruke penger på dette nå.

Ventilasjon

Styret har engasjert et firma for å utføre tilsyn med ventilasjonsviftene. De har gitt støy som har plaget beboerne. Støyen er redusert. Det har også vært tilbakemelding om matos fra viftene. Dette kan tyde på at noen har koblet seg og ventilasjonssjakten med elektronisk vifte. Styret minner om at dette ikke er tiltatt og at det ødelegger for ventilasjonen. Alle ulovlige vifter vil bli framontert i vann- og avløpsrenovasjonen og vil ikke bli erstattet.

Utleie av hybel, fellesrom og boder

Hybelutleie har hatt en tydelig nedgang fra fjoråret. Dette kan være en konsekvens av koronarestriksjoner og dermed mindre besøk for beboere. Det har vært langt færre utleiedøgn i 2020 enn det var i 2019. Hybelen har fått en liten stekeovn, nye dyner, puter og noe kjøkkenredskap.

Fellesrommet har vært utleid i noen anledninger, men for det meste blitt brukt av heis- og fiberarbeidere som pause- og oppbevaringsrom.

Korttidsutleide av boder har i 2020, som i likhet med 2019, blitt lånt ut til beboere med vannskader i sine boder. Her har styret fokusert på å reparere vannskader og få boder tilgjengelig for utleie igjen. Utleie av korttidsboder vil mest sannsynlig bli aktuelt igjen etter vann- og avløpsprosjekt er ferdig. Langtidsleie boder har vært utleid hele året.

Fellesrom og hybel har fått wifi.

Internett og kabel-TV

Borettslagets avtale med GET på levering av TV- og internett gikk ut 31. desember 2020. Det ble derfor satt i gang en anbudsprosess høsten 2020 med flere leverandører. Styret valgte den løsningen som er mest vanlig nå, at internett blir dekket gjennom felleskostnadene og TV-tjenester er valgfritt og dekket av de beboere som velger å ha det.

Obos opennet kom best ut av anbudsprosessen, og styret signerte en avtale på tre år. Avtalen innebærer internett levert over "punkt-til-punkt" fiber med en hastighet på inntil 1000/1000Mbit per sekund.

Gjennom OBOS opennet blir internett levert av Nextgentel (kan byttes til annen underleverandør etter tre år). Beboere har mulighet til å velge TV-pakker fra RiksTV, Viasat og Nextgentel TV. Beboere står fritt til å ikke ha TV-tjeneste eller velge en leverandør av TV-tjeneste uten tilknytning til Obos opennet.

Arbeidet med å installere ny infrastruktur varte fra midten av oktober til midten av desember 2020. Fiberlinjer ble trukket inn til hver leilighet gjennom de eksisterende kabelgangene så langt det var mulig. Alle leiligheter fikk installert et fibermodem og utdelt en ruter. Fibermodem og ruter er levert kostnadsfritt til beboer og er ment å følge med leiligheten.

GET sitt kabelnett ble også tatt ned i for å gjøre plass til ny infrastruktur og for å kunne klargjøre heissjaktene slik at nye heiser kunne bli tatt i bruk.

Det har vært rapporter fra beboere om variabel ytelse og ustabilitet med OBOS opennets rutere etter skifte til fiber. Styret har vært i flere samtaler med OBOS opennet om dette og fått forklart at det sannsynligvis skyldes svakheter i programvaren som ble levert med de rutere borettslaget fikk utdelt.

OBOS opennet har sammen med leverandør av rutere kom med en plan for å fikse dette januar 2021. Styret har hjulpet Obos opennet med å prøve ut planen på utvalgte beboere, for deretter å rulle den ut til alle beboere dersom den skulle være effektiv.

Styret har også forhandlet seg frem til gratis internett til fellesrommet, utleiehybelen, vaskeriet og styrerommet.

Kameraovervåkning:

I 2012 ble et kameraovervåkningssystem installert i blokken. Det var sikkerhetsselskapet SHORT som fikk oppdraget med å installere systemet og forvalte det. Selskapet har gått konkurs og i denne konkursen gikk dessverre forvaltningsinformasjon tapt. Dette betyr at

borettslaget sitter igjen med et kameraovervåkningssystem som vi ikke får tilgang til eller brukt.

Tidligere styrer har latt kameraovervåkningssystemet forbli montert for å bevare en avskrekkende effekt. Kameraovervåkningstjenesten faller derimot bort og video blir verken tatt opp eller lagret.

Styret har vurdert muligheten for å få tilbake en kameraovervåkningstjeneste, men valgt i ikke gjøre det. Det er blant annet pga:

- Store årlige kostnader
 - Ca. 75 000 kr i årlig forvaltningskostnad
 - Kostnad til dedikert internettlinje
 - Kostnad i forbindelse med avspilling og opphenting av videoopptak
- Strengere juridiske krav med tanke på personvernforordningen
- Kameraovervåkning har en begrenset preventiv effekt
 - Det har skjedd innbrudd, hærverk og vold til tross for kameraovervåkning
- Kameraovervåkning bidrar mest til å oppklare saker, altså etter at en uønsket hendelse har skjedd
- Det har vært få tilfeller i blokken som har krevd videoopptak i oppklaringsarbeidet
- Mulig stor kostnad om ved inngåelse av kameraovervåkningstjeneste hos et annet selskap
 - Det er ikke sikkert at nytt selskap ikke vil bruke utstyret vi har og vi må investere i nytt utstyr som kan være svært kostbart. Utstyret som vi har installert i blokken kostet ca. 700 000 kr.

Penger som blir spart ved å ikke ha en kameraovervåkningstjeneste vil kunne settes inn i andre sikkerhetstiltak, som å bytte til elektroniske låser for eksempel.

Vaskeri og renhold

Vaskemaskinene og tørketromlene har gjennomgått service med bytte av komponenter, samt smøring og skadekontroll. Maskinene er i god stand. Vasketid.no har rettet opp feil som førte til problemer med booking av vasketid. Styret har god kommunikasjon med DSI-systemer og håndterer utfordringer beboere måtte ha fortløpende.

Styret har også innført smitteverntiltak på vaskeriet.

Styret har sagt opp avtalen med renholdsfirma, og signert kontrakt med nytt firma som starter til høsten

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret har fulgt opp HMS-arbeidet i blokken gjennom blant annet radonmåling, informasjon om brannsikring, rydding av våtrom (for tilgang for brannvesen) og nedmontering av gamle sikringssskap.

Styret har også hatt befaring med ekspertise på brannsikkerhet og fått forsikringer om at Fossheim er en meget brannsikker blokk til å være såpass gammel og høy. Vi har gode branndører, betongvegger, flere rømningsveier, god avstand mellom vinduer (så brann ikke sprer seg på utsiden) osv. Vi har også fått forsikringer om at det ikke lønner seg å sette opp brannvarsling i korridorene. Det vil være liten sjanse for at det vekker folk, og om noen hører det kan det lure folk ut i en røykfull korridor når de egentlig bør holde seg i en tryggere leilighet. Om man seriekobler med leilighetene vil det føre til så mange falske alarmer at beboerne vil slutte å reagere – og da blir det falsk trygghet.

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.

Styret har gjennomført informasjonstiltak for å forhindre smittespredning av Covid-19 i blokka, og det er også kjøpt inn håndspritdispensere og satt opp ved inngangsdørene.

Konflikthåndtering, bekymringsmeldinger og rydding etter beboere

Blokka fremstår ryddig og ren, selv om det fremdeles er utfordringer med gjensatt søppel. Det har ikke vært mye hærverk eller tægging i denne perioden. Styret følger opp klager på beboere som kommer inn til e-posten og informerer om regler når det er nødvendig. Det har vært en god del oppussing av leiligheter i tillegg til heisbytte – dette har skapt frustrasjoner mens naboene har sittet på hjemmekontor/ vært mye hjemme pga. Koronasituasjonen.

Dugnader og velferdsarrangementer

Høstdugnad ble arrangert den 21. September 2020. Arbeidsoppgavene ble tilpasset slik at tiltak mot covid-19-smitte ble overholdt så godt som mulig. En kontainer ble bestilt slik at beboere fikk anledning til å bli kvitt større restavfall.

Vårdugnad 2021 er planlagt å foregå i mai før riggingen av rehabiliteringsprosjekt på vann- og avløpsrør starter. Det kan bli vanskelig sette opp kontainer høsten 2021 pga. vann- og avløpsprosjektet.

Julegrantenning ble arrangert den 29. november 2020. Julebrus, innpakket julegodt og klementiner ble delt ut til beboere. Her ble anbefaling om munnbind, avstand og håndsprit satt inn som tiltak mot smitte av Covid-19.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. 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.

I styreperioden har det vært 9 forsikringssaker.

Reduksjon av felleskostnader

På oppfordring fra beboere har styret sett på ulike tiltak for å senke felleskostnadene over tid. Mulige tiltak er øke leiepris på fellestjenester, kutte kostnader i drift, gjøre mer arbeid i dugnad og vurdere ia-ordning. Styret oppfordrer til at vi fortsetter å være bevisste på å holde kostnadene nede i blokka – og at det jobbes videre med saken. Se egen sak.

Annet vedlikehold i bodområdene

I forbindelse med vann- og avløpsprosjektet ser styret på muligheten for å ta i bruk noen kjellerrom i 3. etg. til oppbevaring av byggematerialet. I den forbindelse stenges fryse- og kjølerom helt ned (styret har sjekket med OBOS at ingen betaler noe leie der nede lenger).

Luftavfukter er anskaffet som et tiltak mot kondensdannelse i bod-områdene i 2. etasje. Den aktiveres automatisk og vanntanken tømmes jevlig. Tiltaket har vist seg å være svært effektivt. Det har ikke vært tegn til kondensdannelse eller vannansamlinger på gulvet etter at luftavfukteren kom i bruk.

Elektroniske sensorer er plassert bod-områdene i 1. etasje og 2. etasje. Disse sensorene måler radonnivå, temperatur og luftfuktighet. Dette er et tiltak for minimere kondensdannelse og radonnivåer. En frittstående elektronisk sensor med mer målekapasitet er også kjøpt inn for å kunne gjøre målinger mer fleksibelt.

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.

Informasjon om avtaler

- Fossheim Borettslag er tilsluttet OBOS-avtalen Entelios om kraftleveranse til våre fellesanlegg.
- Fossheim Borettslag har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.
- Fossheim Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Prosjekter som bør tas snart

- Porttelefoner / callinganlegg – det er gammelt og ustabil
- Bedre utnyttelse av gamle lagerrom og kjølerom
- Forbedring av uteområder
- Hydraulisk døråpner til sykkelbodene
- Nytt gelender utenfor 6. etg.

Planlagte prosjekter

- 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.) Dette kan ikke vente lenge
- Dører og tilrettelegging for hc i vindfang
- Sikringsskap – felles gjennomgang i forbindelse med vann- og avløp.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|---|---|
| 2021 | Elektroniske nøkler på noen fellesrom. | |
| 2021 | Nye utemøbler og strøkasser. | |
| 2020 | Ny infrastruktur for internett- og TV-tjenester er installert (fiber) | |
| 2020 | Ny infrastruktur for internett- og TV-tjenester er installert (fiber) | |
| | | |
| 2020-2021 | 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 |

| | | |
|------|---|--|
| | | <p>Montering av renseanlegg for radiatorvann</p> <p>Utbedring av fuger på takterrassen</p> <p>Automatisk overvåkingssystem for leveranse av fyringsolje</p> <p>Automatisk kjølvelgersystem i fyrrom</p> <p>10 års kontroll av brannapparater og montering av nye røykvarslere i leilighetene</p> |
| 2001 | Diverse arbeider | <p>Rens av avløpsrør</p> <p>Utskifting av inngangsdører</p> <p>Utskifting av hovedtavle</p> <p>Rengjøring av ventilasjonsanlegg</p> <p>Oppussing av vaktmesterleilighet</p> |
| 2000 | Tak, låser, sykkelbod, heis | <p>Takreparasjon</p> <p>Nøkkelsystem</p> <p>Dør til sykkelbod</p> <p>Vikling av heismotor</p> |
| 1999 | Rehabilitering, oppussing | <p>Gulvbelegg i alle korridorer og i heisene</p> <p>Korridorer og trapper malt</p> <p>Rehabilitering av oljetank</p> <p>Nytt kabelanlegg</p> <p>Pålagt oppgradering av heisene</p> <p>Innvendig oppussing av heisene</p> <p>Tredører pusset opp</p> <p>Vaskeriet malt i 3. etg</p> <p>Fyrrømmet isolert mot varmetap</p> |
| 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. etg. + ny dør i 5. etg. |
| 1990 | Nye dører inngangsparti i 1. og 6. etg | |
| 1989 | Fyringsanlegget | Modernisert fyranlegg, oljekjele og installert EI-kjele. |
| 204 | Nye postkasser og malt inngangsparti | |

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å beholde samme honorar som tidligere, totalt kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000 kr.

Sak 6

Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å beholde samme honorar som tidligere: 10 000 kr.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til velferdskomiteen settes til 10 000 kr.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å beholde samme honorar som tidligere: 10 000 kr.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til 10 000 kr.

Vedtektsendring om korttidsutleie

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak

Følgende nye setning tas inn i vedtektene under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Orientering om prosjekt for å begrense/reducere felleskostnader

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har kommet inn forslag om å se på felleskostnadene med formål å identifisere og vurdere tiltak for å begrense veksten eller redusere nivået på felleskostnadene i borettslaget på sikt.

Styrets innstilling

Felleskostnadene i et borettslag skal dekke borettslagets likviditetsbehov, det vil si gi inntekter til å dekke løpende og variable utgifter. Dette omfatter blant annet kommunale avgifter, faste tjenester som renhold, elektriker- og VVS-tjenester, betjening av fellesgjeld og dekning av løpende vedlikehold. Noen av disse utgiftene kan styret/borettslaget påvirke – slik som valg av eksterne tjenestetilbydere, men andre utgifter ligger utenfor vår kontroll – slik som kommunale avgifter og betjening av fellesgjeld (for gitte lånebetingelser). Med andre ord er det begrensninger i hvor stort potensialet for å påvirke felleskostnadene for hver beboer er.

Likviditetsstyringen i borettslaget har også en inntektsside. Utover felleskostnadene, har vi inntekter fra beboeres bruk av fellestjenester som utleieenheter, vaskeri og parkering. I styrets arbeid med dette prosjektet vurderer vi også hvordan inntektene fra disse andre inntektskildene kan bidra til å begrense behovet for kostnadsdekning fra felleskostnadene.

En foreløpig kartlegging av mulige grep for å som kan være aktuelle for å redusere felleskostnadene:

Inntektssiden:

- Økte inntekter fra p-plassutleie
- Økt utleiepotensial fra fellesarealer (fellesrom og utleiehybel)

Utgiftssiden:

- Gjennomføre likviditetsstyring av budsjettet med OBOS (identifisere kostnadsdrivere og mulige forbedringsbehov)
- Vurdere kostnadseffektiviteten til nåværende eksterne tjenestetilbydere
- Beboere gjør mer av det løpende vedlikeholdsarbeidet selv på høst- og vårdugnader
- Vurdere IA-ordning for fellesgjelden
- Sørge for godt vedlikehold av heiser, vaskeri og bygningsmasse og fellesareal for øvrig for å redusere behovet for reparasjon
- Vurdere å kutte tjenestetilbud borettslaget har i dag (f.eks. parkeringskontroll)

Styret søker å holde kostnadene nede i alt vi gjør, og vi har allerede gjennomført tiltak for å redusere kostnader, deriblant anskaffet gunstigere leverandør av bredbånd, begrenset forsikringspremier som følge av rørrehabilitering og kvittet oss med bankkort knyttet til borettslagets konto.

Vi ønsker imidlertid å understreke at vi må ha realistiske forventninger til hvor mye felleskostnadene kan reduseres. Som nevnt tidligere er potensialet for utgiftskutt begrenset. I tillegg vil kommunale avgifter øke i takt med indeksjusteringen, og renten på fellesgjelden vil kunne øke i fremtiden. Styret deler beboeres ønske om å begrense felleskostnadene, og ser på alle aktuelle tiltak. I mellomtiden oppfordrer vi alle beboere om å sende styret gode ideer – send oss en mail!

Forslag til vedtak

Styret gjennomfører analysen og orienterer om funnene på neste generalforsamling.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Inger Marie Skinderhaug

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Joanna Gaudyn

Michelle Horgmo

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Johanne Aurora Løvli Hidle

Marigona Jahaj

Terje Fjeldsgård Andersen

Vemund Vikjord

Vedlegg

1. 0248 Valgkomiteens innstilling.pdf

**0248 Fossheim Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Inger Marie Skinderhaug .

Adresse: Thorvald Meyers Gate 5
E-postadresse: Skinderhaug@yahoo.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Khoa Dang Do.

Navn: Jørgen Hageselle

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Michelle Horgmo

Adresse: Thorvald Meyers Gate 5
E-postadresse: michelle@horgmo.no

Navn: Joanna Gaudyn

Adresse: Thorvald Meyers Gate 5
E-postadresse: joanna.n.gaudyn@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Johanne Aurora Løvli Hidle

Adresse: Thorvald Meyers Gate 5
E-postadresse: Johannehidle@gmail.com

2. Navn: Vemund Vikjord

Adresse: Thorvald Meyers Gate 5
E-postadresse: v.vikjord@live.no

3. Navn: Marigona Jahaj

Adresse: Thorvald Meyers Gate 5
E-postadresse:

4. Navn: Terje Fjeldsgård Andersen

Adresse: Thorvald Meyers Gate 5
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Håkon Mathias Dedic Jansen

Adresse: Thorvald Meyers Gate 5

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Marigona Jahaj

Adresse: Thorvald Meyers Gate 5

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Vemund Vikjord

Adresse: Thorvald Meyers Gate 5
E-postadresse: v.vikjord@live.no

Navn: Håkon Mathias Dedic Jansen

Adresse: Thorvald Meyers Gate 5
E-postadresse: mathiasdedic@gmail.com

Dato..... I valgkomiteen for Fossheim Borettslag

14.03 Marigona Jahaj

14.03 Magnus Voie

Sak 11

Valg av delegerte til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Håkon Mathias Dedic Jansen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Marigona Jahaj

Sak 12

Valg av tillitsvalgte til valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem 1 Velges for 1 år

Vemund Vikjord

Valg av 1 Medlem 2 Velges for 1 år

Håkon Mathias Dedic Jansen

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: 22 86 55 00
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.