



# Årsmøte 2022

---

F24 Borettslag

2. mai 2022

## Velkommen til årsmøte i F24 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

2. mai 2022 kl. 17:00, Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av ordinært styrehonorar og tilleggsgodtgjørelse
4. Skallsikring
5. Ordensregler
6. Valg av styreleder
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i F24 Borettslag**

Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

---

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 179 665 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2021 F24 Brl..pdf
- 

Sak 3

## Fastsettelse av ordinært styrehonorar og tilleggsgodtgjørelse

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden oktober 2021 – mai 2022.

Styret ønsker i den forbindelse å legge frem prinsipper for fastlegging av styrehonorar samt å begrunne styrets forslag til styrehonorar for innværende periode.

## 1. Prinsipper for fastlegging av styrehonorar

Det er naturlig og fornuftig å etablere prinsipper for fastlegging av styrehonorar slik at man samlet har en allmenn forståelse og forutsigbarhet for dette.

Borettslagsloven § 8-4 sier at eventuelt vederlag skal fastsettes av generalforsamlingen. Styret selv bestemmer fordelingen av honoraret seg imellom.

Stiftelsesloven § 40 sier at godtgjørelse til styremedlem etc. skal stå i rimelig forhold til det arbeidet og ansvar som følger av vervet. Styret mener at dette kan gi en god rettleiding i forhold til fastsetting av styrehonoraret i F24 Borettslag. Når det gjelder kravet til kompetanse og erfaring til styremedlemmene anser styret det slik at alle andelshavere i utgangspunktet kan gjøre en god og tilfredsstillende jobb som styremedlem, uavhengig av bakgrunn, alder, utdanning, erfaring etc. Videre vil man kunne si at forutsetningen for å løse ulike typer oppgaver påvirkes av den enkeltes erfaring og bakgrunn.

Vervet som styremedlem vil normalt gå på omgang blant en relativ stor andel av andelshaverne over tid. Deltakelse i styret kan sees på som dugnad samt en fordeling av arbeidsbelastning blant beboere. På den annen side vil det være noen som ikke vil eller kan være styremedlem. Dessuten er det erfaringsmessig slik at mange har tid som knapp faktor, at man ønsker å prioritere å bruke tiden på andre ting eller at man i sitt normale arbeid har en lønn som gjør det økonomisk lite interessant å være styremedlem. Samlet sett så mener styret at styrehonoraret må fastsettes slik at det oppfattes som rimelig godt. Dette for å sikre en god forvaltning av borettslaget over tid.

Styret har foretatt en vurdering av hva som anses som et rimelig godt styrehonorar i en normalsituasjon. I den forbindelse mener styret at totale tidsbruken vil utgjøre ca. 500 timer på årsbasis. Styret mener at en timesats på kr 300 pr. time er rimelig. Det medfører at det totale honoraret på årsbasis er kr 150 000. Det er viktig å understreke erfaringstidsrommet er begrenset, og man har vært langt fra en normalsituasjon nå i det første året i borettslagets levetid. Man vil se for seg endringer over tid, etter hvert som man har mer erfaring.

I tillegg må det være en åpning for å beregne *tilleggs godtgjørelse* ved ekstraordinære forhold og spesielle tilfeller. Det kan være som innværende periode hvor man har en oppstartsperiode eller at man har hendelser som krever vesentlig tidsbruk fra styrets side, og som går utover det man kan forvente omfattet innenfor det ordinære honoraret. Dette kan være større hendelser som brann / vannskade, ekstraordinære forhold knyttet opp mot naboeiendommer, større oppussings- og vedlikeholdsprosjekter etc.

## 2. Fastsetting av styrehonorar for perioden oktober 2021 – mai 2022

Arbeidsbelastningen har vært helt ekstraordinær i perioden. Tidsbruken har vært utover det man kan forvente seg selv i det første året hvor mye skal tilrettelegges og rutiner skal etableres. Styret ønsker derfor å dele inn sin innstilling til honorar i 3 deler: Ordinært honorar, ekstraordinært honorar grunnet oppstartsår, og ekstraordinært honorar grunnet flere forhold knyttet opp utbygger/entreprenør.

### **Ordinært styrehonorar**

Basert på et ordinært honorar på kr 150 000 på årsbasis fastsettes det ordinære honoraret for perioden til kr 75 000.

### **Tilleggsgodtgjørelse – oppstartsår**

Styret mener at siden man har vært og til dels er inne i en oppstartsperiode som har krevd betydelig ekstra tidsbruk, skal det beregnes en tilleggsgodtgjørelse for denne delen.

Dette omfatter forhold som:

- Etablere og sikre rutiner opp mot forretningsfører, vaktmester, leverandører etc.
- Etablere interne rutiner i borettslaget i forhold til styremøter, informasjon etc.
- Innhente tilbud solskjerming.
- Overlevering og oppfølging av fellesarealer.
- Etablering av ordensregler.
- Etablere rutiner for betalingsordninger basert på reelt forbruk for den enkelte andelseier (ladning av elbiler og avlesing og fakturering av fjernvarme).

Styret mener at denne oppstartsfase har medført en tidsbruk som er dobbel så stor som i en normalsituasjon. Basert på dette fastsettes honoraret for denne delen til kr 75 000.

### **Tilleggsgodtgjørelse – ekstraordinære forhold**

I tillegg har det oppstått en del forhold utover det man kan forvente i en normalsituasjon, også i et oppstartsår. Dette omfatter følgende forhold:

- Feil og mangler tilknyttet bygningsmassen og fellesarealer av et omfang langt utover det man kan forvente.
- Koordinering og oppfølging av konsulenter/ advokater knyttet til feil og mangler ved fellesarealer deriblant pågående tvist om parkeringsplasser.
- Oppfølging av rampe og trapp på naboeiendommen og tvist knyttet til dette.
- Etablering av bedre skallsikring.
- Vannlekkasje.

Av disse forholdene har feil og mangler knyttet til fellesarealer krevd betydelig tidsbruk fra styret og hovedsakelig fra styreleders side. Styreleders bakgrunn samt at han var i stand til å ta på seg arbeidet med å følge opp feil og mangler på fellesarealer i et slikt omfang, medførte at man unnlot å kjøpe disse tjenestene fra eksterne konsulenter. Mye av denne koordineringen og oppfølgingen har skjedd i løpet av eller under arbeidstid og har påført styrets medlemmer en prioritering av tid ofte i favør borettslagets saker.

Honorar for ekstraordinære forhold utgjør totalt kr 200 000.

### **Styrets innstilling**

Styret honoreres med kr 75 000 i ordinært honorar, kr 75 000 i tilleggsgodtgjørelse for oppstartsår samt kr 200 000 i tilleggsgodtgjørelse som følge av ekstraordinære forhold. Totalt kr 350 000 for inneværende periode.

### **Forslag til vedtak**

Godkjenning av styrets honorar kr 150 000 samt tilleggsgodtgjørelse på kr 200 000, totalt kr 350 000.

---

Sak 4

## **Skallsikring**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Den opprinnelige sikkerhetsløsning fra utbygger har dessverre vist seg å ha svakheter. Blant annet kunne uvedkommende bevege seg fritt internt i bygget dersom de først kom seg inn. I tillegg har løsningen med systemnøkler en begrenset levetid. Med over 100 brukere så kan det lett mistes nøkler, med påfølgende nødvendig bytte av flerfoldige låssylindere i bygget. Opprinnelig sikkerhetsløsning innebærer således både en redusert grad av sikkerhet og en potensielt høy vedlikeholdskostnad.

Med bakgrunn i dette har styret undersøkt hvordan vi kan øke sikkerhetsnivået i byggene. Vi har vurdert en løsning der ytterdørene sikres, og hvor mulig adgang mellom garasje, underetasje og leilighetsetasjer begrenses. Vi har i tillegg sett på løsninger som holder vedlikeholdskostnadene lave.

Midt i denne prosessen hadde vi dessverre to innbrudd i U1, og vi var dermed nødt til å få montert 5 midlertidige låser i kjeller for å forebygge ytterligere innbrudd før en endelig løsning er klar.

Vi har gjennom høsten og vinteren hatt befaringer i bygget med 6 potensielle leverandører. Brannsikkerhet og rømningsveier medfører en rekke krav som må

oppfylles, og en forbedret sikring av byggene medfører således potensielt store kostnader.

Et langsiktig og godt løsningskonsept er nå landet. Behovet for å forhindre fri bevegelse for uvedkommende i bygget kan oppnås ved at heisene i oppgang A, B, C og D blir utstyrt med en sikkerhetsløsning som krever nøkkel for å komme seg opp fra garasjen eller for å komme seg ned fra leilighetsetasjene. Med en slik løsning blir det kun én rømningsdør (mellom oppgang A og kjeller) som trenger lås.

For å unngå problematikken med mistede nøkler anbefales det å erstatte systemnøkkelordningen med en digital løsning. Med en slik løsning kan mistede nøkler enkelt elimineres, uten at man trenger å bytte ut noen fysiske elementer i systemet. Dersom en slik løsning implementeres kan også borettslagets andelseiere velge å oppgradere sin egen dørlås til en digital lås mot en merkostnad. Da kan samme nøkkel benyttes på fellesdører og til egen leilighet. Alternativt beholdes eksisterende lås i egen leilighet.

Disse løsningene er dessverre ikke kompatible med dagens systemnøkler. Kostnadmessig vil den skisserte løsningen beløpe seg i intervallet kr 250-300 000 for sikring av fellesarealer. Styret anbefaler å implementere løsningskonseptet for å forbedre sikkerhet og vedlikeholdskostnader i bygget.

### **Styrets innstilling**

Styret innhenter tilbud for det presenterte konseptet og implementere det.

### **Forslag til vedtak**

Styret innhenter tilbud for det presenterte konseptet og implementere det.

---

Sak 5

## **Ordensregler**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vedtak om ordensregler. Følgende endringer er utført fra tidligere versjon:

### **Pkt. 4. Terrasser og balkonger**

**Fra:** "1. Røyking på balkongene og markterrassene er ikke tillatt. Ved røyking på takterrasse skal det holdes god avstand fra boenhetene."

**Til:** "1. Røyking på balkongene og markterrassene bør unngås. Ved røyking på takterrasse skal det holdes god avstand fra boenhetene."

## **Pkt. 7. Dyrehold**

**Fra:** "4. Hund og katt skal holdes i bånd på fellesarealer hele året."

**Til:** "4. Hund skal holdes i bånd på fellesarealer hele året."

### **Forslag til vedtak**

Ordensreglene for F24 Borettslag vedtas.

---

Sak 6

## **Valg av styreleder**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av styreleder gjøres på generalforsamling.

### **Forslag til vedtak**

Valg av styreleder gjøres på generalforsamling.

---

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

Styrets medlemmer velges for 2 år. Gjenvalgte medlemmer velges for 1 år.

Følgende verv stilles til valg:

- 4 x styremedlemmer

Styret har bestått av 6 medlemmer. Dette ble gjort av flere årsaker, men styret mener nå at arbeidsmengden vil være redusert og mer balansert. Styret finner det hensiktsmessig at kommende styre består av totalt 5 medlemmer og ikke 6 som tidligere.

Siden det er viktig å få en alternerende utskifting av styret har det vært ønskelig å få inn nye medlemmer for kommende periode. Disse vil velges for 2 år. Dette sikrer at både historikk og metoder videreføres ved hver periode.

### **Innstilling**

Styret skal bestå av 5 medlemmer, hvorav 4 styremedlemmer.



Følgende styremedlemmer stiller til gjenvalg i styret som krever votering:

- Balázs Mészégető
- Espen Njåstein
- Yngvar Johnsen

Følgende nye styremedlemmer foreslås inn i styret:

- Kjell Ove Johansen (2 år)
- Lars Opsal Vaksvik (2 år)

## Roller og kandidater

**Valg av 2 gjenvalgte styremedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som gjenvalgte styremedlemmer:

- XX YY
- YY XX

**Valg av 2 nye styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som nye styremedlemmer:

- Kjell Ove Johansen
  - Lars Opsal Vaksvik
- 

Sak 8

## Valg av valgkomité

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

For å gjøre valg av styret til en uavhengig sak så ønskes det å opprette en valgkomité. Erfaringer tilsier at dette vil være ryddig. Valgkomitéen skal bestå av minimum 2 medlemmer.

### Styrets innstilling

Følgende innstilles til valgkomité for 1 år:

- Bjørn Ivar Næss
- Velges på generalforsamling

## **Forslag til vedtak**

Valg av medlemmer gjøres på generalforsamling.

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Gard Ytterdal Smoge	Fredensborgveien 24 C
Styremedlem	Yngvar Johnsen	Fredensborgveien 24 C
Styremedlem	Balázs Istvan Mészégetó	Fredensborgveien 24 C
Styremedlem	Richard Muskaug	Fredensborgveien 24 C
Styremedlem	Bjørn Ivar Næss	Fredensborgveien 24 D
Styremedlem	Espen Håkon Njåstein	Fredensborgveien 24 E

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og ingen kvinner.

## Generelle opplysninger om F24 Borettslag

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

F24 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923157239, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Fredensborgveien 24 A-E

Gårds- og bruksnummer:  
208                      219

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.

F24 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 ERNST & YOUNG AS.

## Styrets arbeid

Styret har gjennomført 14 styremøter siden valget av nåværende styre ble sluttført, 21.10.2021. Styret har i all hovedsak gjennomført styremøter annenhver uke med en varighet på 2-3 timer. Første styremøte ble gjennomført 25.10.2021. Styret har gjennom hele denne perioden bestått av alle 6 innvalgte medlemmene.

Styret har i perioden 21.10.21-02.05.22 gjennomført 1 ekstraordinær generalforsamling.

Styret har i perioden hatt mange saker til behandling i styremøtene. Dette må sees i sammenheng med at borettslaget nylig er opprettet, og at sakene som ble utført av interimstyret, fremdeles var i spill. Følgende saker har tatt det meste av fokuset og tiden for styret siden oppstart:

- Oppfølging av feil og mangler iht. overtakelsesprotokoll.

- Oppfølging av brann og rømning for tilstrekkelig sikkerhet for beboerne.
- Naboforhold:
  - Ugyldig oppføring av trapper/ramper i gangpassasje F22/F24.
  - Ferdigstillelse av utvendige arbeider F26.
  - Støy og uro vedr. arrangement i regi av Oslo 657.
- Mangelfulle oppfyllelser av tjenester og inngåtte kontrakter for borettslaget.
- Vannlekkasje.
- Skallsikring av bygningsmassen.
- Solskjerming.
- Spørreundersøkelse blant beboere.
- Opprettelse av rutiner og systemer for drift og vedlikeholde av borettslaget.
  - Ordensregler.
  - Informasjonsbrev.

Hver av sakene detaljeres ut og forklares mer i detalj kommende avsnitt. På generell basis har overtakelsen av leiligheter og fellesarealer krevd mye av hver enkelt beboer og av styret. Beboerne og styret har blitt møtt av uprofesjonelle parter og involverte som har skapt stor frustrasjon og tillitsutfordringer med tanke på gjennomføring og kvalitet. Styret har i stor grad forsøkt å være pragmatiske og profesjonelle i sin opptreden opp mot utbygger (Fredensborg Bolig) og entreprenør (Bundebygg). Selv om dette har vært styrets holdning så har det oppstått hendelser og saker som beboere og styret gjerne skulle vært foruten. Styret har opplevd siste periode som krevende både med tanke på antall saker, men også sakenes parallellitet, omfang og kompleksitet. Dette har krevd mye tid og energi fra styrets medlemmer, samt av eksterne innleide konsulenter.

Som en direkte følge av store feil og mangler og uvanlig krevende oppfølging av utbygger og entreprenør, så har styret opplevd en arbeidsbelastning utover hva som kan forventes. Flere av sakene som nevnes i detalj under har hatt behov for tett oppfølging og høy møtevirksomhet. Dette har ofte skjedd i parallell med andre saker. Mye av denne koordineringen og oppfølgingen har skjedd i løpet av eller under arbeidstid og har påført styrets medlemmer prioritering av tid ofte i favør borettslagets saker.

Denne prioriteringen er og har vært helt nødvendig for å sikre borettslagets og den enkelte beboers nåværende og fremtidige verdier. Dette gjøres i form av ansvarliggjøring av utbygger og entreprenør ved å hindre dårlige avtaler og kontrakter som kan skape verdiforringelse, påse at bruken av reklamasjonstiden og borettslagets rettigheter er riktig og korrekt utført, samt hindre at borettslaget må utføre kostbare utbedringer i fremtiden grunnet dårlig utførelse under bygging. Alle slike saker vi indirekte eller direkte gi utslag i borettslagets og den enkeltes økonomi og gevinst.

Styret har av sakenes kompleksitet og egen begrensning med tanke på tid o.l. vært avhengig av innleide konsulenter. Konsulenter fra Probea har vært helt sentrale i befaringer og overtakelse av fellesarealer for borettslaget. Probea har også vært en sentral støttespiller og fagkonsulent for å få påpekt grove og mindre grove feil og mangler ved bygningsmassen. Probeas innsats med tanke på kunnskaper og dokumentasjon ser vi tydelig nytten av nå som feil og mangler enten blir utbedret eller blir tatt videre til en evt. tvist grunnet god dokumentasjon og fremgangsmåte.

Videre har styret vært avhengig av bruk av advokater fra Advokatfirmaet Ræder AS for å ugyldiggjøre pågående tinglysning av borettslagets eiendommer og rettigheter i tilknytning til trapper/ramper som er oppført i gangpassasjen mellom F22 og F24.

Parkeringsplassers funksjonalitet og størrelse har siden dom fra Eidsivating lagmannsrett (datert 02.06.2021), se <https://lovdata.no/dokument/LESIV/avgjorelse/le-2020-66633>, påført utbygger større ansvar for oppfyllelse av Sintefs anvisning. For å sikre en profesjonell forfølgelse av saken opp mot utbygger på vegne av eierne av parkeringsplassene, har styret leid inn advokater fra Bing Hodneland. Dette er de samme advokatene som førte frem den nevnte saken for Eidsivating lagmannsrett i 2021.

Styret har i de to pågående tvistene med ugyldig oppføring av ramper/trapper i gangpassasjen mellom F22/F24 og parkeringsplassenes funksjonalitet og størrelse forfulgt og fått **bekreftet** rettshjelpsstøtte gjennom borettslagets forsikring hos Tryg.

### **Oppfølging av feil og mangler iht. overtakelsesprotokoll**

Totalt ble det registrert over 220 feil og mangler på borettslagets fellesarealer ved overtakelse, hvorav flere av disse var punkter som var generelle og gyldig over flere eller alle oppganger. Oppfølging med utbygger og entreprenør pågår fremdeles. Ordinært skulle alle feil og mangler vært utbedret i løpet av september 2021.

Dette arbeidet ble startet av interimstyret og har pågått for fullt frem til nå. Styret har deltatt i en rekke fysiske befaringer (varighet 4-5 timer) for oppfølging av feil og mangler samt påfølgende Teams-møter for utsjekk av enklere feil og mangler (varighet 1-3 timer). Befaringene og møtene har blitt gjennomført i arbeidstid.

Styrets tålmodighet har medført at alle feil og mangler enten utbedres eller tas videre/etterfølges opp mot Plan- og bygningsetaten eller domstol. Av større feil som gjenstår å få utbedret/avklart:

- Parkeringsplassenes funksjon og størrelse.
- Universell utforming med terskelhøyder som ikke er iht. teknisk regelverk.
- Mangler ved leveranse av utomhus. Her kommer det flere benker og bord samt balansestokker.
- Blikkarbeider (estiske elementer).
- Pussarbeider av sår på murer/teglstein.
- Radiatorer i oppganger.
- Ufullstendig dreneringsløsning fra balkong/terrasse.

Saken om parkeringsplassenes funksjon og størrelse utdypes nærmere under.

I tillegg til feil og mangler påpekt i overtakelsesprotokollen, så har styret hatt oppfølging av reklamasjoner på fellesarealer. Grunnet lang utbedringstid og store påvirkninger på beboere, så har styret måttet være uvanlig tett på utbygger og entreprenør i oppfølging av sakene. For å nevne noen, så har dette omfattet problemer med stans av ventilasjon, manglende gulvvarme og varmtvann, åpen innkjøringsport, manglende leveranser og utbedringer av feil og mangler hos beboere, opplæring i bruken av Systp (tjenesten for innmelding av reklamasjoner) mm. Dette er saker som styret har prioritert da de har påvirket beboerne direkte.

### Parkeringsplassenes funksjon og størrelse

Parkeringsplasser er oppmålt til å være under Byggforskserien anvisning 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg (produsert av Sintef). Denne mangelen ble tydelig presentert for utbygger og entreprenør ved overtakelse. Styret har gjennom høsten jobbet med saken, selv om oppfølgingen kunne ha vært større sett fra styrets side. Dette må sees i sammenheng med parallelliteten av sakene styret har arbeidet med.

Advokat Bing Hodneland ble engasjert og hadde i et tidlig notat vurdert saken i favør borettslaget. Det ble med dette startet arbeidet sammen med advokatene for å sikre tilstrekkelig underlag og dokumentasjon. Et ledd er engasjementet av Sintef som skal utarbeide en rapport om plassenes bredde og manøvreringsareal med bakgrunn i deres egne oppmålinger av parkeringsanlegget. Denne rapporten vil kunne benyttes i en evt. rettssak.

OBOS anbefalte, med bakgrunn i at begrenset antall beboere har parkeringsplass, at styret får et mandat fra generalforsamlingen til å etterfølge mangelskravet. Ekstraordinær generalforsamling ble avsluttet 05.02 med en deltakelse på ca. 55%. Møtet ble gjennomført i samarbeid med de engasjerte advokatene fra Bing Hodneland for å sikre at evt. spørsmål ble svart ut korrekt.

Saken har reist en rekke problematiske forhold som styret tar på største alvor. Dette være seg:

- Hvordan håndtere mangler ved HC-plasser.
- Hvordan kompensasjonsmodellen skal se ut (erstatningsmodell samt nye parkeringsplasser i nabobygg vs. evt. sammenslåing).
- Hva som kreves av borettslaget (ref. mangler ved HC-plassene).

Styrets mål er at andelseierne skal komme bedre ut av saken etterpå enn hva de opplevde i forkant.

### **Oppfølging av brann og rømning for tilstrekkelig sikkerhet for beboerne.**

Ved overtakelse ble det stilt brannvakter for å sikre at brann og rømning var ivaretatt da det var store feil og mangler ved bygget. I etterpåklokskapens lys burde beboerne i F24 ha utsatt innflyttingen.

Interimstyret og styret med støtte av Probea prøvde hardt og lenge med å få avklaring om sikkerheten i bygget var tilfredsstillende. Dette spørsmålet jobbet styret mye med, og det ble benyttet tid i samtaler med eksterne parter. Jobben med utbedring av feil og mangler tilknyttet brann og rømning har vært under enhver kritikk. Ettersom at det var lite eller ingen fremdrift på disse manglene, så truet styret med å ta saken videre med Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Utbygger engasjerte med dette en tredjepart for gjennomgang av utførelse brann. Entreprenør var invitert til befaringen og hadde i forkant avklart at alle feil og mangler var tilfredsstillt. Styret var med på denne befaringen med brannkonsulent og utbygger. Denne befaringen synliggjorde enda flere feil og mangler tilknyttet brann og rømning. Dette medførte at styret raskt fikk innkalt daglig ledere og deres representanter for prosjektet til et møte. Varsling til PBE ble et faktum tirsdag, 23.11.

Svarene på varslingen ble ansett som mangelfulle og saken ble etter sterk oppfordring av styret forflyttet til tilsynsavdelingen hvor saken ligger nå. Det er p.t. pågående tilsyn.

### **Mangelfulle oppfyllelser av tjenester og inngåtte kontrakter for borettslaget.**

Utbygger har i forkant av innflytting inngått avtaler på vegne av borettslaget. Dette være seg tekniske anlegg som ventilasjon, sprinkler, døråpnere ol., men også vaktmestertjeneste og rengjøring. Tidlig opplevde interimstyret mangler ved tjenestene fra vaktmester og rengjøring. Totalt har borettslaget fått kreditert tjenester til en verdi av ca. 45 000,-.

## **Naboforhold**

Styret har hatt tett dialog med naboer gjennom hele perioden. Denne dialogen har vært både god og dårlig. Særlig tre saker utpeker seg:

### Ugyldig oppføring av trapper/ramper i gangpassasje F22/F24

Uten forvarsel ble det oppført trapper/ramper i gangpassasjen mellom F22 og F24. Denne ble oppført av Fredensborg Bolig på vegne av Heimstaden Norway AS (Heimstaden). Dette medførte stor vilje blant beboere og styret i å undersøke grunnlaget for dette. Resultatet av undersøkelser av styrets medlemmer var en påbegynt tinglysning som var ført i pennen av tidligere styre i borettslaget (medlemmer av Fredensborg Bolig), og som gav Heimstaden adkomstrettigheter samt rettigheter til plassering av trapper og adgang til snøsmelleanlegg.

Styret engasjert i denne sammenheng Advokatfirmaet Ræder. Advokatfirmaet har vurdert saken i favør F24 og konkluderer med at servitutten er ugyldig og trapper/ramper skal fjernes. Tryg forsikring ble varslet om denne tvisten for å overholde varslingsplikten i forsikringsvilkårene. Et brev skrevet i pennen av advokatfirmaet Ræder ble oversendt onsdag, 24.11. Dette ble ikke godt mottatt av motparten v/ Fredensborg Bolig og daglig leder.

Styret har videre bedt advokatene om å undersøke grunnlaget for at Heimstaden kan kreve ekspropriasjon. Det ble bekreftet av advokat at minnelig løsning er å anbefale, men at en ekspropriasjon evt. vil være både tids- og ressurskrevende for Heimstaden.

Deler av styret er engstelig for en tung rettssak mot Heimstaden da de har store ressurser.

Styret ønsker primært å sikre at dette ikke blir en fremtidig adkomst for nåværende og fremtidige eiere samt redusere trappene/rampenes størrelse til et minimum. Styret har vært en pådriver i å oppnå en minnelig løsning. Ettersom at det har blitt vist liten vilje til å tilfredsstille borettslagets krav, oversendte styret 29.03.22 et varsel om tvangsfullbyrdelse med krav om fjerning av trappene/rampene med frist på 14 dager.

### Ferdigstillelse av utvendige arbeider F26

Utearealene til F26 har siden innflytting hatt liten eller ingen fremdrift. Styret har i den anledning hatt dialog med utbygger for å få forgang i ferdigstillingen av arealene. Arealene var blant annet disponert for søppelcontainere for borettslaget. Disse ble først montert sent vinteren 2022.

### Støy og uro vedr. arrangement i regi av Oslo 657

Styret har hatt en god dialog med serveringsstedet Oslo 657 med tanke på tiltak for støy fra arrangementer som særlig påvirker oppgang E. Det har vært møter mellom styrets medlemmer og ledelsen i Oslo 657 for å sikre at tiltakene er tilstrekkelige. Dette vil følges tett opp etter hvert som antall arrangement øker, men tiltak er allerede iverksatt.

## **Vannlekkasje**

Onsdag 08.12.2021 opplevde F24 en vannlekkasje ved at en sprinkelkobling i 6. etasje i utvendig rømningstrapp sprengte/fløy av. Årsaken til dette var frostsprenging med påfølgende overgang fra kulde til mildvær. Dette var en ubehagelig opplevelse for den enkelte beboer og styret.

I løpet av natten ble det iverksatt umiddelbare tiltak fra Recover (på vegne av Tryg forsikring). Styret fikk i tillegg i løpet av de første to dagene koordinert rørlegger, elektriker og heisleverandør. Bygget ble dermed raskt satt i ordinær drift med tanke på sprinkelanlegget og andre tekniske anlegg som heis og varslingssystem.

Det ble umiddelbart opprettet kontakt med Tryg forsikring om skadene og skadebegrensning. Etter flere befaringer så ble en skaderapport av Recover utarbeidet som nå ligger til grunn for utbedringene som skal utføres. Det ble gjennomført befaringer av leiligheter med rømningsvei ut i rømningstrappen samt borettslagets fellesarealer.

Recover har frem til nå byttet prosjektleder 3 ganger av ulike årsaker. Den utilstrekkelige erfaringsoverføring har påført styret merarbeid i form av befaringer med underleverandører samt oppfølging av utbedringsarbeidet med beboere.

Utbedringsarbeidet er enda ikke ferdigstilt, men styret ser at arbeidet har positiv fremgang.

### **Skallsikring av bygningsmassen**

Styret vurderte tidlig at sikringen av bygget var mangelfull med tanke på tilgjengelighet til bodareal og med hensyn til oppfølging av mistet nøkler som kan gi uvedkommende tilgang til borettslagets arealer. Disse punktene ble også påpekt av beboere. Styret hentet i november 2021 et tilbud om oppgradering av sikringen av bygningsmassen. Styret vedtok å innhente flere tilbud fra andre leverandører. Dette for å sikre tilstrekkelig konkurranse og en fullgod løsning som kunne håndtere brann og rømning på en god måte. Oppfyllelse av krav til brann og rømning har vist seg å være krevende.

Det ble opprettet kontakt med 5 andre aktører som alle har vært på befaring ila. januar og februar i 2022. Flere leverandører har trukket seg som følge av feil og mangler tilknyttet brann og rømning. Disse momentene har styret tatt videre med utbygger og entreprenør. I mars mottok styret et konkret tilbud.

Styret opplevde 2 innbrudd på få dager i løpet av samme uke i februar 2022. Årsakene til innbruddene er enda uavklart, men det er indikasjoner på at vedkommende har enten tatt seg inn gjennom garasjeanlegget eller har benyttet en kode på inngangsdørene. Denne koden ble benyttet under bygging for å forenkle tilgangen til alle arbeiderne på bygget under oppføring.

Dette skapte en nødvendighet om en rask løsning. Dette resulterte i installasjon av ekstra låser i U1 som hindrer direkte tilgang fra heis og inn til bodarealet. Videre har kode på inngangsdører blitt fjernet. Dette påførte borettslaget en betydelig engangskostnad.

### **Solskjerming**

Det har blitt gjennomført flere befaringer i flere omganger med ulike leverandører gjennom høsten og vinteren. Styret fikk inn flere tilbud og anser konkurransen som god. Etter evaluering av tilbudene så er det Fasadeprodukter som vil benyttes som leverandør for borettslaget. Styret har i denne sammenheng jobbet frem en god avtale som gjelder alle beboere. Avtalen vil videre begrense valg av type og farger som gjøres for å sikre at solskjermingen ikke tar bort fokuset fra borettslagets arkitektur.



Kontakt og kjøp av solskjermingen skjer direkte med Fasadeprodukters kontaktperson, og styrets arbeid vil med dette avta etter inngått avtale. Styret vil fungere som støttefunksjon opp mot beboerne.

### **Spørreundersøkelse**

Styret har i perioden gjennomført en spørreundersøkelse for å kartlegge hvordan beboerne har opplevd og opplever situasjonen i borettslaget. Dette har blitt benyttet i styrets arbeid for prioritering av arbeid.

Styret har sett god nytte av denne undersøkelsen som gir andelseiere en fin mulighet til å ytre sine erfaringer og tanker om hvordan situasjon i borettslaget oppleves.

### **Opprettelse av rutiner og systemer for drift og vedlikeholde av borettslaget**

Styret har, i tillegg til å jobbe med konkrete saker, forsøkt å lage rutiner og systemer for den daglige driften av borettslaget. Dette være seg håndtering av felleskostnader og generell økonomisk oppfølging av kontrakter og hendelser (kollisjoner ol.), fakturering av forbruk av fjernvarme og lading etter reelt forbruk, håndtering av avfall, registrering av andelseiere i systemer for portåpner o.l., god bruk av informasjonskanaler opp mot beboerne samt oppfølging av avfall. Dette for å nevne noen.

Noen saker detaljeres mer:

#### Ordensregler

Ordensreglene ble lagd i november med veiledning fra Huseiernes Landsforbunds råd samt lignende ressurser. Etter styrebehandling i januar ble ordensreglene sendt ut til alle beboere for innspill. Nåværende versjon er oppdatert med tilbakemeldinger fra beboerne.

Styret har hatt som mål at ordensreglene skal være nøkterne og så liberale som mulig. Det er derfor ønskelig for styret at ordensreglene omforenes og vedtas på generalforsamling.

#### Informasjonsbrev

Det har vært viktig for styret å oppnå åpenhet. Det har vært krevende å gi konkret informasjon om resultater på en rekke saker da de i stor grad har vært og fremdeles er uavklarte. Informasjonsbrevene er tiltenkt utsendt med jevne mellomrom og inneholde informasjon om saker som styret jobber med og som er av viktig karakter overfor beboerne.

### **Fremtidige arrangementer**

Som en direkte konsekvens av pandemien og borettslagets situasjon etter innflytting, så har det vært mindre fokus fellesarrangementer blant beboere. Styret ønsker å sende en oppfordring til beboere som ønsker å ta initiativ og arrangere noe smått eller stort om å ta kontakt med styret for avklaring med tanke på midler og evt. bistand.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 932 648.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 941 859.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 179 665 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

IN-ordningen var ikke igangsatt i 2021.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 76 362 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 470 000. Dette er i hovedsak kostnader knyttet til løpende serviceavtaler knyttet til heis, ventilasjon etc.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5% for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse. Inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Energikostnadene er budsjettert på nivå med det vi har sett i hittil i 2022.

Fortum Oslo er leverandør av fjernvarme som sørger for oppvarming (gulvvarme) og varmtvann. Prisen for fjernvarme følger de generelle strømprisene og disse har, som de fleste vet, økt vesentlig det siste halve året. Det vil bli gjennomført avlesning og avregning av forbruket i den enkelte leilighet, og denne vil bli gjort i juli/august 2022 for det første året. For at det skal være samsvar mellom kostnaden som borettslaget blir belastet fra Fortum, og for at det ikke skal bli en stor sluttfaktura ved avregning for den enkelte, ble a-konto beløpet nylig justert opp vesentlig.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er estimert til kr 120 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i F24 Borettslag.

## **TV / internett**

Utbygger (Fredensborg Bolig) hadde inngått en avtale med Telia på borettslagets vegne som var klar til innflytting. På den månedlige fakturaen belastes alle for kr 341 og dette tilsvarer det samme som borettslaget blir belastet fra Telia. Prisen blir regulert med endringen i konsumprisindeksen.

## **Lån**

F24 Borettslag har lån i OBOS Banken til en flytende rente på 1,9% og vil være ferdig nedbetalt 30.05.55.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Det ble innrettet slik fra utbyggers side at når leilighetene opprinnelig ble solgt så var prisen satt sammen av 10% fellesgjeld og 90% innskudd. Dette er ikke så vanlig, f.eks. så har OBOS ofte 60% eller 70% fellesgjeld og resten innskudd. Fellesgjelden kan innfris av den enkelte 2 ganger i året 28.02 og 30.08. Lånet er hos OBOS-Banken og har flytende rente. Det er styrets oppgave å følge opp at renten er konkurransedyktig. OBOS Eiendomsforvaltning har ansvaret for administrasjon av lånet og inndekning renter som skjer via den månedlige fakturaen sammen med felleskostnader, TV/internett og oppvarming.

## **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 2022.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.04.22 samt en midlertidig økning på ytterligere 30% fra juli og ut året. Styret mener dette er nødvendig for å dekke kostnadene i 2022 slik at man har et budsjett som går i balanse.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Alle faktureres månedlig for å dekke felleskostnadene. Disse kostnadene er:

- Kommunale avgifter som avfallshåndtering/vann.
- Strøm til fellesarealer.
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som f.eks. heis og ventilasjonsanlegg.
- Vaktmestertjenester.
- Honorar til forretningsfører.
- Styrehonorar.
- Kostnader knyttet til bruk av tekniske konsulenter og advokat.

I tillegg belastes alle som eier P-plass for felleskostnader for garasjeanlegget. Dette for å dekke felleskostnader knyttet til garasjeanlegget som garasjevask, strøm, serviceport etc.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i F24 Borettslag

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet for F24 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

**F24 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 923 157 239, KUNDENR. 7985**

**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 2021	Regnskap 2020
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>234 799</b>	<b>957 515</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-179 665	-29 163
Tilført som følge av fusjon	14	50 189	0
Utsatt skattefordel		8 225	-8 225
Tilgang bygninger og tomt	12	-251 394 499	0
Reduksjon annen langsiktig gjeld	17	-58 447 687	-685 328
Tillegg for nye langsiktige lån	15	30 980 500	0
Innb. borettsinnskudd	16	278 824 500	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-158 437</b>	<b>-722 716</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>76 362</b>	<b>234 799</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		418 886	234 799
Kortsiktig gjeld		-342 524	0
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>76 362</b>	<b>234 799</b>

**F24 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 923 157 239, KUNDENR. 7985**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
Kapitalkostnader		170 448	0	526 632
Innkrevde felleskostnader	2	762 200	0	3 031 380
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>932 648</b>	<b>0</b>	<b>3 558 012</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	3	-3 243	0	-49 350
Styrehonorar	4	-23 000	0	-350 000
Revisjonshonorar	5	-21 228	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-21 563	0	-106 000
Konsulenthonorar	6	-200 294	0	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-50 336	0	-470 000
Forsikringer		-36 072	0	-120 000
Kommunale avgifter	8	-103 355	0	-360 000
Kostnader sameie		0	0	-4 400
Energi/fyring	9	-296 872	0	-872 100
TV-anlegg/bredbånd		-61 852	0	-192 104
Andre driftskostnader	10	-124 044	-37 500	-327 038
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-941 859</b>	<b>-37 500</b>	<b>-2 985 992</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-9 211</b>	<b>-37 500</b>	<b>572 020</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-9 211</b>	<b>-37 500</b>	<b>572 020</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter		0	112	0
Finanskostnader	11	-170 454	0	572 020
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-170 454</b>	<b>112</b>	<b>-572 020</b>
<b>RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-179 665</b>	<b>-37 388</b>	<b>0</b>
Skattekostnad		0	8 225	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-179 665</b>	<b>-29 163</b>	<b>0</b>
Overføringer:				
Overført annen egenkapital		-179 665	-29 163	
Sideskift				

**F24 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 923 157 239, KUNDENR. 7985**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel		0	8 225
Bygninger	12	250 671 985	0
Tomt		59 133 015	58 410 501
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>309 805 000</b>	<b>58 418 726</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		62 975	0
Andre kortsiktige fordringer	13	52 532	0
Driftskonto OBOS-banken		294 640	234 799
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 740	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>418 886</b>	<b>234 799</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>310 223 886</b>	<b>58 653 525</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 47 * 5 000		235 000	235 000
Annen egenkapital	14	-158 638	-29 162
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>76 362</b>	<b>205 838</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	30 980 500	0
Borettsinnskudd	16	278 824 500	0
Annen langsiktig gjeld	17	0	58 447 687
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>309 805 000</b>	<b>58 447 687</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		140 656	0
Skyldige offentlige avgifter	18	11 983	0
Påløpte renter		2 885	0
Annen kortsiktig gjeld	19	187 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>342 524</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>310 223 886</b>	<b>58 653 525</b>
Pantstillelse	20	659 805 000	659 805 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 24.04.2022  
Styret i F24 Borettslag

Gard Ytterdal Smoge /s/

Yngvar Johnsen /s/

Balazs Istvan Meszegeto /s/

Richard Muskaug /s/

Bjørn Ivar Næss /s/

Espen Håkon Njåstein /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.

##### **INNTEKTER**

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.

##### **FORDRINGER**

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

##### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	524 764
Kapitalkostnader	162 355
Akonto fjernvarme	110 475
TV/bredbånd	64 855
Andel konsulentbruk	47 001
Garasje	15 105
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 093
Overført til kapitalkostnader	-170 448
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>762 200</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 243
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 243</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 23 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 228.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-79 544
Probea AS, honorar for overlevering	-120 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-200 294</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 708
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 761
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-50 336</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-45 963
Renovasjonsavgift	-57 392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-103 355</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-82 617
Fjernvarme	-214 256
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-296 872</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-105 368
Andre fremmede tjenester	-716
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 224
Andre kontorkostnader	-4 885
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-802
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-124 044</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 095
Renter til utbygger	-108 353
Renter på leverandørgjeld	-6
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-170 454</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	250 671 985
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>250 671 985</b>

Tomten ble anskaffet i 2021.

Gnr.208/bnr.219

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

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

Utlegg skadesaker	8 017
Avregningskonto kapitalkostnader	8 093
Til gode fra OBOS Factoring AS	36 422
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>52 532</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap 01.01	-29 162
-------------------	---------

Tilført som følge av fusjon	50 189
Underskudd i år	-179 665
<b>SUM</b>	<b>-158 638</b>
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-158 638</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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: 15

##### PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-30 980 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-30 980 500
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-30 980 500</b>

Lånet er avdragsfritt fram til 30.12.2031.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

##### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2031	Første avdrag er 30/12-2031
42		750
45		800
2, 31, 32		850
9		900
33, 35, 39		950
34		1 000
17, 36, 37, 38		1 050
4, 6, 8, 11, 13, 15		1 200
21, 23		1 200
1, 10		1 300
19, 20		1 350
41, 44		1 400
3		1 500
5, 12, 14, 22		1 550
7, 16, 24, 43		1 600
46		1 650
26		1 700
28		1 750
25		1 950
27, 29		2 000
40		2 150
18		2 550
30		2 800
47		3 800

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-278 824 500
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-278 824 500</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Saldo 01.01	-58 447 687
Nedbetalt i år	58 447 687
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>0</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 740
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 243
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-11 983</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-187 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-187 000</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	278 824 500
Pantelån	30 980 500
<b>TOTALT</b>	<b>309 805 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	250 671 985
Tomt	59 133 015
<b>TOTALT</b>	<b>309 805 000</b>

## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 2.05.22

Selskapsnummer: 7985 Selskapsnavn: F24 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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