



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 107 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Fagerbo
Forretningsadresse: Hammerborg Torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 623 719	2 605 509
Sum inntekter		2 623 719	2 605 509
Kostnader			
Lønnskostnad		169 743	149 068
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 666	32 666
Annen driftskostnad		4 382 089	1 606 735
Sum kostnader		4 584 499	1 788 470
Driftsresultat		-1 960 780	817 039
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 180	6 853
Sum finansinntekter		2 180	6 853
Annen finanskostnad		263 507	293 147
Sum finanskostnader		263 507	293 147
Netto finans		-261 327	-286 294
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 222 107	530 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 222 107	530 746
Årsresultat		-2 222 107	530 746
Totalresultat		-2 222 107	530 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 222 107	530 746
Sum overføringer og disponeringer		-2 222 107	530 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		184 214	184 214
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		701 577	734 243
Sum varige driftsmidler		885 791	918 457
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		885 791	918 457
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		285 293	71
Andre fordringer		415 376	136 477
Sum fordringer		700 669	136 548
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 667 313	1 252 007
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 667 313	1 252 007
Sum omløpsmidler		3 367 982	1 388 555
SUM EIENDELER		4 253 773	2 307 012



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 698 843	8 476 737
Sum opptjent egenkapital		-10 698 843	-8 476 737
Sum egenkapital		-10 398 843	-8 176 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 672 031	10 104 194
Sum annen langsiktig gjeld		13 672 031	10 104 194
Sum langsiktig gjeld		13 672 031	10 104 194
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 836	1 270
Leverandørgjeld		561 652	50 250
Annen kortsiktig gjeld		417 097	328 034
Sum kortsiktig gjeld		980 585	379 554
Sum gjeld		14 652 616	10 483 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 253 773	2 307 012



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429869

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 107 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Fagerbo
Forretningsadresse: Hammerborg Torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 107 412
AS Fagerbo

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 623 719	2 605 509
Sum inntekter		2 623 719	2 605 509
Kostnader			
Lønnskostnad		169 743	149 068
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 666	32 666
Annen driftskostnad		4 382 089	1 606 735
Sum kostnader		4 584 499	1 788 470
Driftsresultat		-1 960 780	817 039
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 180	6 853
Sum finansinntekter		2 180	6 853
Annen finanskostnad		263 507	293 147
Sum finanskostnader		263 507	293 147
Netto finans		-261 327	-286 294
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 222 107	530 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 222 107	530 746
Årsresultat		-2 222 107	530 746
Totalresultat		-2 222 107	530 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 222 107	530 746
Sum overføringer og disponeringer		-2 222 107	530 746



Organisasjonsnr: 921 107 412
AS Fagerbo

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		184 214	184 214
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		701 577	734 243
Sum varige driftsmidler		885 791	918 457
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		885 791	918 457
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		285 293	71
Andre fordringer		415 376	136 477
Sum fordringer		700 669	136 548
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 667 313	1 252 007
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 667 313	1 252 007
Sum omløpsmidler		3 367 982	1 388 555
SUM EIENDELER		4 253 773	2 307 012
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		300 000	300 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	300 000	300 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 698 843	8 476 737
Sum opptjent egenkapital	-10 698 843	-8 476 737
Sum egenkapital	-10 398 843	-8 176 737
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 672 031	10 104 194
Sum annen langsiktig gjeld	13 672 031	10 104 194
Sum langsiktig gjeld	13 672 031	10 104 194
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 836	1 270
Leverandørgjeld	561 652	50 250
Annen kortsiktig gjeld	417 097	328 034
Sum kortsiktig gjeld	980 585	379 554
Sum gjeld	14 652 616	10 483 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 253 773	2 307 012



Organisasjonsnr: 921 107 412
AS Fagerbo

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7065 AS Fagerbo





Til aksjonærene i AS Fagerbo

Velkommen til generalforsamling, onsdag 1 juni 2022 kl. 18.00 i vaskekjelleren under Flintoes gate 1 B, tidligere D-oppgangen.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Fagerbo det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Fagerbo avholdes onsdag 1. juni 2022 kl. 18.00 i vaskekjelleren under Flintoes gate 1 B, tidligere D-oppgangen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) **Ventilasjon**- se også vedlegg bakerst for mer bakgrunn og informasjon

Forslag fra Halvor Grønlund i leilighet 52, Flintoes gate 1a:

Styret kartlegger tilstanden på ventilasjonsanleggene i aksjelaget. Styret vil deretter samle informasjon om eventuelle tiltak for utbedring med tilhørende pristilbud. Styret har fullmakt til å utbedre for inntil kr. 500.000. Tiltak større enn dette vil styret måtte presentere for GF 2023 eller ekstraordinær generalforsamling for godkjenning.

Styrets innstilling: Styret får fullmakt til å undersøke og evt. gjennomføre tiltak for bedre ventilasjon i en oppgang først, og senere i flere oppganger dersom tiltaket har ønsket effekt.

- B) Styret foreslår å stryke siste setning i husordensreglene § 2-1, og dermed tillatte å tørke tøy på søndager.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 08.03.2022, Styret i AS Fagerbo

Britt Randi Hanssen /s/ Sebastian Arciszewski /s/ Monica Bothner /s/
Birgitte Holter /s/ Stine Vethe /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Randi Hanssen	Flintoes Gate 1 A
Styremedlem	Sebastian Arciszewski	Flintoes Gate 1 B
Styremedlem	Monica Bothner	Kirkeveien 147 C
Styremedlem	Birgitte Holter	Flintoes Gate 1 A
Styremedlem	Stine Vethe	Kirkeveien 147 A
Varamedlem	Halvor Grønlund	Flintoes Gate 1 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om AS Fagerbo

Aksjeselskapet består av 52 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Fagerbo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921107412, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Kirkeveien 147 A+b

Gårds- og bruksnummer:

216 94

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Fagerbo 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.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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



Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 623 719.

Dette er noe høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak avvik i innbetalt eiendomsskatt i forhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 584 499.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes at større vedlikeholdsarbeider ikke var medregnet i budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 222 107 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 387 397.

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 514 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter ferdigstilling av bakgård. Reparasjon av tak vil komme i tillegg. Det er usikkert hva dette vil koste.

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 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 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Fagerbo.

Lån

AS Fagerbo har lån i OBOS-banken.



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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Fagerbo

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Fagerbo.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OCUDC-EHBCU-451NQ-GFPWO-E86EA-6DCEN



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-07 10:24:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OCUDC-EHBCU-451NQ-GFPWO-E86EA-6DCEN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



AS FAGERBO
ORG.NR. 921 107 412, KUNDENR. 7065

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 612 160	2 591 020	2 589 000	2 609 000
Andre inntekter	3	11 559	14 489	12 000	12 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 623 719	2 605 509	2 601 000	2 621 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 976	-13 661	-19 000	-21 000
Styrehonorar	5	-148 767	-135 407	-128 000	-150 000
Avskrivninger	14	-32 666	-32 666	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	6	-9 265	-7 680	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-103 985	-101 105	-103 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-16 956	-99 667	-30 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-2 898 686	-115 151	-114 000	-514 000
Forsikringer		-180 014	-173 979	-180 000	-198 000
Kommunale avgifter	9	-620 622	-566 434	-587 000	-645 000
Energi/fyring		-111 172	-30 702	-30 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 706	-274 828	-280 000	-267 000
Andre driftskostnader	10	-231 683	-237 190	-258 000	-269 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 584 499	-1 788 470	-1 774 000	-2 348 000
DRIFTSRESULTAT		-1 960 780	817 039	827 000	273 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 180	6 853	2 000	4 000
Finanskostnader	12	-263 507	-293 147	-229 000	-321 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-261 327	-286 294	-227 000	-317 000
ÅRSRESULTAT		-2 222 107	530 746	600 000	-44 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	530 746		
Udekket tap		-2 222 107	0		



AS FAGERBO
ORG.NR. 921 107 412, KUNDENR. 7065

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	162 214	162 214
Tomt		22 000	22 000
Andre varige driftsmidler	14	701 577	734 243
SUM ANLEGGSMIDLER		885 791	918 457
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 334	937
Kundefordringer		285 293	71
Forskuddsbetalte kostnader		75 839	69 902
Andre kortsiktige fordringer	15	11 875	0
Energiavregning	19	321 328	65 638
Andre driftskonti i OBOS-banken		87 446	29 316
Driftskonto OBOS-banken		1 784 926	325 900
Driftskonto OBOS-banken II		21 791	25 365
Sparekonto OBOS-banken		556 647	655 391
Sparekonto OBOS-banken II		216 503	216 035
SUM OMLØPSMIDLER		3 367 982	1 388 555
SUM EIENDELER		4 253 773	2 307 012

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Aksjekapital	16	300 000	300 000
Udekket tap	17	-10 698 843	-8 476 737
SUM EGENKAPITAL		-10 398 843	-8 176 737

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 672 031	10 104 194
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 672 031	10 104 194

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		10 190	23 023
Leverandørgjeld		561 652	50 250
Påløpte renter		1 836	1 270
Underregnskap 1	20	243 277	247 537
Annen kortsiktig gjeld	21	163 630	57 475
SUM KORTSIKTIG GJELD		980 585	379 554

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 253 773	2 307 012
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	22	15 920 000	11 920 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8.3.2022
Styret i AS Fagerbo

Britt Randi Hanssen /s/

Sebastian Arciszewski /s/

Monica Bothner /s/

Birgitte Holter /s/

Stine Vethe /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 350 044
Telia:TV250/Br.B179	141 024
Eiendomsskatt	121 092
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 612 160

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	1 300
Regnskapskorrigeringer	70
Lås	6 424
Nettinnbetalinger	1 140
Skilt	2 625
SUM ANDRE INNETEKTER	11 559

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

Arbeidsgiveravgift	-20 976
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 976

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 2020/2021, og er på kr 148 767. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 2 249, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 265.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 956
SUM KONSULENTHONORAR	-16 956

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggeteknisk, USBL	-327 070
Fuktsikring, Tronslien as	-2 406 784
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 733 854
Drift/vedlikehold bygninger	-41 155
Drift/vedlikehold elektro	-2 388
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 589
Drift/vedlikehold brannsikring	-106 506
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 195
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 898 686

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-121 156
Vann- og avløpsavgift	-357 376
Feieavgift	-11 115
Renovasjonsavgift	-130 976
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-620 622

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 937
Diverse leiekostnader/leasing	-5 204
Driftsmateriell	-445
Vaktmestertjenester	-132 011
Renhold ved firmaer	-74 064
Andre fremmede tjenester	-872
Trykksaker	-1 251
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 249
Andre kontorkostnader	-707
Porto	-1 306
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-3 220
Velferdskostnader	-2 927
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-231 683

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 724
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	456
SUM FINANSINNTEKTER	2 180

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-228 320
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 187
SUM FINANSKOSTNADER	-263 507

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	162 214
SUM BYGNINGER	162 214

Gnr.216/bnr.94

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Dørtelefonanlegg		
Tilgang 2001	101 846	
Avskrevet tidligere	-101 845	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2001	32 390	
Avskrevet tidligere	-32 389	1
Tilgang 2001	1 060 901	
Avskrevet tidligere	-326 660	
Avskrevet i år	-32 666	
		701 575
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		701 577
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-32 666

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kostnadsreduksjon 2021 viderefakturert 2022	11 875
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 875

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr. 300 000 og består av 3 000 aksjer à kr. 100.

1 aksjonær eier 15 aksjer, 4 aksjonærer eier 40 aksjer hver, 5 aksjonærer eier 45 aksjer hver, 15 aksjonærer eier 50 aksjer hver, 10 aksjonærer eier 55 aksjer hver, 5 aksjonærer eier 70 aksjer hver, 2 aksjonærer eier 75 aksjer hver, 10 aksjonærer eier 80 aksjer hver, Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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 GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-11 920 000	
Nedbetalt tidligere	1 815 806	
Nedbetalt i år	401 323	
		-9 702 871

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-4 000 000	
Nedbetalt i år	30 840	
		-3 969 160

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 672 031****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -371 340

SUM INNETEKTER **-371 340****KOSTNADER**

Fjernvarme 692 668

SUM KOSTNADER **692 668**

SUM ENERGIAVREGNING **321 328**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**UNDERREGNSKAP 1**

Drift/vedl.hold heis 2021	75 540
Innbetalt à konto heis 2021	-71 280
Tidligere årsavregning akkumulert	-247 537
SUM UNDERREGNSKAP 1	-243 277

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

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-163 630
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-163 630

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 672 031
TOTALT	13 672 031

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

Bygninger	162 214
Tomt	22 000
TOTALT	184 214



INNKOMNE SAKER:

Ventilasjon, forslag fra Halvor Grønlund, leilighet 52, Flintoes gate 1a:

AS Fagerbo sitt ventilasjonsanlegg har et langt etterslep i henhold til dagens våtromsnorm for boliger. God ventilasjon er viktig for å forebygge skader i vegger og gulv, men også for å oppnå et godt innklima. Dersom fukt ikke rekker å bli avtørket vil mugg kunne oppstå hvilket igjen bryter ned materialene i veggen, hvilket igjen tilrettelegger for fukten til å sette seg dypere i materialene. Eldre bygårder som ikke har hatt et fuktproblem vil likevel få dette over tid dersom bygningene blir tettere eller at ventilasjonsanlegget ikke vedlikeholdes.

En innledende registrering foretatt i ventilasjonssøylen i en av oppgangene viste svært lave nivåer på avtrekket. Det ble registrert et avtrekk på 5,45 kubikk/timen. I dagens våtromsnorm (BV 44.110) anbefales et minimum luftavtrekk på baderom med dusj på 54 kubikk/timen. Fagpersonell som utførte registreringen mente at tommelfingerregelen var at et avtrekk på under 10 vil kunne forårsake skader på sikt, selv til tross for kombinert stormlufting.

Omfanget av leiligheter med veldig lave avtrekksverdier i sameiet er per i dag ikke kjent. Styret bør dermed prioritere å sette av tid til å kartlegge omfanget av oppganger/leiligheter som har spesielt stort utbedringsbehov i ventilasjonsanleggene, innledningsvis med stikk kontroll av sertifisert fagpersonell.

Forslag til avstemming: Styret kartlegger tilstanden på ventilasjonsanleggene i aksjelaget. Styret vil deretter samle informasjon om eventuelle tiltak for utbedring med tilhørende pristilbud. Styret har fullmakt til å utbedre for inntil kr. 500.000. Tiltak større enn dette vil styret måtte presentere for GF 2023 eller ekstraordinær generalforsamling for godkjenning.



Annen informasjon om selskapet

Styret

Styret har e-post fagerbo@gmail.com. For at styret skal kunne nå alle eiere på enklest mulig måte oppfordres det til å registrere sin e-post på vibbo.no, på sin profil.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Vaktmester

Vaktmesterfirma Coor ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikehold, renhold og snømåking i henhold til instruks.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles fra styret.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602284. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo](#).

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er selskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias /Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



AS Fagerbo, Kirkeveien 147 A, B og C og Flintoesgate 1 A og B

Generalforsamling 2022

Styrets arbeid og drift av gården

AS Fagerbo er et 89 år gammelt boligaksjeselskap («*Aktieselskapet Fagerbo*» ble registrert i Oslo den 21. mars 1933). Etter 88 år som «Kirkeveien 147 A – E» ble Fagerbo i løpet av 2021 til Kirkeveien 147 A – C og Flintoesgate 1 A og B.

Pandemien og aktivitet i gården

Året i Fagerbo har – som for resten av verden – også vært preget av Covid-19-pandemien. Vi håper alle beboere har kommet seg godt gjennom pandemien så langt – og oppfordrer alle til å ta godt vare på hverandre også i tiden som kommer. Pandemien preget driften i gården slik at nok et årsmøte ble digitalt (det fungerte OK) og dugnad avlyst, noen styremøter har vært avholdt digitalt og direkte kontakt med beboere har vært noe redusert.

Styrets arbeid og aktiviteten i bygget og eiendommen har derimot ikke blitt mindre som følge av koronapandemien. Vi har hatt en del kontakt med beboere i løpet av året i tillegg til vanlig kontakt på telefon, i oppgangene, i bakgården og på e-post.

Styremøter og samarbeid

Styret har hatt følgende styremøter i perioden etter forrige årsmelding ble skrevet:

- Styremøte 20. april 2021
- Styremøte 25 mai 2021
- Styremøte 8. juni 2021 konstituerende møte
- Styremøte 8. juni 2021
- Styremøte 17. august 2021
- Styremøte 14. september 2021
- Styremøte 9. november 2021
- Styremøte 7. desember 2021
- Styremøte 11. januar 2022
- Styremøte 8. februar 2022
- Budsjettmøte 8. mars 2022 med regnskapsfører
- Styremøte 15. mars
- Styremøte 19. april

I alt 13 styremøter. I tillegg har vi hatt mange møter med entreprenør og prosjektleder i forbindelse med renovering av bakgård. Det foreligger referat fra alle styremøter der ikke annet er angitt i listen over.

Samarbeidet i styret har vært godt.

Styret har også hatt stor glede av samarbeid med heiskomiteen, mange enkeltbeboere og våre naboer i Fagerborggata 54.

Utskiftning i styret



I løpet av året ett varamedlem flyttet fra Fagerbo: Torgeir Rosvoll. Vi var et lite styre på bare tre medlemmer den siste perioden fram til årsmøtet i 2021 da to tidligere styremedlemmer flyttet høst/vinter 2020/21. Men på årsmøtet 2021 ble fire nye valgt inn; Birgitte Holter (valgt for ett år) Sebastian Arciszewski (valgt for ett år) Stine Vethe (valgt for to år) og Monica Bothner (valgt for to år) og ett av tidligere styremedlemmer fortsatte: Britt Randi Hanssen (for ett år).

Arbeidspresset for kun tre styremedlemmer fram til juni 2021 var stort Det har vært mye å gjøre og høy aktivitet også fra sommeren 2021 og fram til skrivende stund, særlig med arbeidet i bakgården.. Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å fortsette med fem styremedlemmer og ett varamedlem i styret også i årene fremover.

Annen fast aktivitet

I tillegg til styremøter har vi hatt diverse aktivitet og kommunikasjon med aksjeeiere, leverandører og ulike interessenter over e-post, telefon og andre informasjonskanaler (blogg, vibbo) og mer eller mindre (u)formelle møter i bakgården og oppgangene.

Daglige og ukentlige oppgaver har vært:

Håndtering av fakturaer, påfyll av vaskekort, bestilling av nøkler og skilt, bistand og godkjenning i forbindelse med salg av leiligheter, svar på henvendelser fra beboere og andre, samtaler og møter med beboere, samarbeid med Fagerborggata 54 (styreledere og styrene), innkjøp av utstyr og inventar, befaringer, oppfølging av og kontakt med vaktmester og vaskefirma, anbudsrunder, oppfølging av saker og klager internt, informasjon på nett og plakater, oppdatering av informasjon på nettsider, osv.

Informasjon

Fra 01.01.2022 gikk digital kommunikasjon til å bli obligatorisk for alle som ikke reserverer seg mot dette. Hovedkanalene for kommunikasjon mellom styret og beboere/eiere er nå OBOS-portalen Vibbo, hvor styret sender informasjon og mottar meldinger fra beboere. I tillegg bruker styret nettsiden fagerbo.wordpress.com. Disse nettsidene blir stadig blir mer utfyllende, oppdatert og inneholder både praktisk og historisk informasjon, som vi ber alle eiere/beboere sett seg godt inn i.

For dem som ønsker å bruke Facebook, finnes siden *For oss som bor i AS Fagerbo*. Beboere som ønsker å bruke denne kanalen kan her dele erfaringer, stille hverandre spørsmål, gi hverandre tips og hjelp, kanskje be om en tjeneste eller lignende. Styret oppfordrer beboere til å bruke denne gruppen til å bygge godt og hjelpsomt naboskap også gjennom denne kanalen. Dersom man ønsker å komme i kontakt med styret er kanalen fortsatt fagerbo@gmail.com, vibbo eller å ta direkte kontakt med et styremedlem.

Informasjon styret legger ut er på blogg eller via vibbo er gjerne knyttet til aktivitet som angår beboere/eiere direkte, som krever oppmerksomhet eller deltakelse.

Styret oversender alle nye beboere lenke til «Info til nye beboere i Fagerbo» (<https://fagerbo.wordpress.com/info-til-nye-beboere-i-fagerbo/>), samt at «oppussingsdirektiv» sendes til alle som søker om å gjøre endringer i leiligheten (<https://fagerbo.wordpress.com/oppussing-av-leiligheter/>). Denne er også lagt ut på nettsidene og oppdateres fortløpende.



Dugnad og sosial aktivitet

Dugnader var planlagt, men ble i vår avlyst pga. korona og i høst avlyst mest på grunn av at bakgården var okkupert for rehabiliteringsarbeid.

I år ble heller ikke mørketidslys/adventsllys hengt opp og tent i bakgården av samme grunn.

Økonomi

Økonomien i gården er god, men vi har tatt opp mer lån for å dekke bakgårdsrehabiliteringen.

Økonomien – i tillegg til fortsatt lav rente – gjør at Fagerbo er i stand til å ivareta nødvendig oppgradering og vedlikehold av gården. Styret ønsker så langt som mulig å unngå økning i husleien og dette har vi foreløpig klart til tross for nytt låneopptak høsten 2021.

Prosjekter, større arbeid og særlige oppfølginger

Generelt

Styret har fulgt opp arbeidet med en helhetlig og prioritert plan for bygningsmassen. En del av dette knytter seg til sikkerhet og gjennomgang av HMS-plan (Helse-, Miljø- og Sikkerhetsplan) og noe av reflekteres i sakene som nevnes nedenfor, mens andre går inn i de fremtidige planene for styrets arbeid med gården. I tillegg ønsker styret å ivareta funksjonelle og estetiske oppgraderinger og vedlikehold av gården slik at den blir et praktisk og godt sted å bo.

A-kontobeløp og varmeutgifter

Styret har ikke økt a-kontobeløpet for varme på månedlig husleie – til tross for svært økte strøm – og varmekostnader vinteren 2021/22. Vi har varslet beboerne om dette og at mange som følge av økte priser, vil få en større regning enn vanlig til det årlige varmeregnskap, avhengig av eget forbruk.

Alle beboere får årlig informasjon om pålogging for kontroll med forbruk av varme i egen leilighet i ved å henvende seg til Ista som lager varmeregnskap for hver enkelt leilighet basert på målt forbruk.

Skifte av eiere og oppussing av leiligheter i gården

Ved oppussing av leiligheter, som ofte særlig skjer i forbindelse med kjøp og salg, er det viktig at regler for oppussing følges. Dersom ikke reglene i «oppussingsdirektivet», husordensregler og normal skikk og bruk følges kan det gå ut over både naboer og eiendommen og kan kreve mye oppfølging og unødvendig arbeid for styret.

Styret oppfordrer derfor alle til å ta godt imot nye eiere/beboere og minne dem på/ informere dem om – dersom der er nødvendig – «oppussingsdirektivet», husordensreglene (samt «Informasjon A – Å» på våre nettsider) og det faktum at lyd bærer svært godt mellom leilighetene i gården.

Bakgården

Året siden forrige årsberetning er skrevet har vært sterkt preget av bakgårdsrehabiliteringen, som har vært ønsket og planlagt av flere styreverv over mange år. Fra februar 2020 ble Usbl-prosjekt innleidd til å gjennomføre et forprosjekt som i skrivende stund er i slutfasen av gjennomføringsfasen med hovedentreprenør Tronslien. Fagerborggata 54 deltok i arbeidet og vi har viderefakturert dem for utgifter etter avtalt fordelingsnøkkel.

Arbeidet startet fysisk mandag 9. august og vi hadde foreløpig sluttbefaring 1. desember, da elektrisk arbeid akkurat var ferdigstilt. I løpet av høsten var det faste byggemøter annenhver uke, mange



befaringer og høy aktivitet. Vi fikk gravd opp masser inntil alle husvegger, det gjelder også inn mot Fagerboggt. 54 og murvegg mot Ullevålsveien 113. Det ble lagt sedum på deler av hustaket for å hindre vanninnsig og redusere mulighet for fuktskader, samt avhjelpe klima/miljø. Det ble drenert og sikret mot vanninnsig langs husveggene, lagt nytt toppdekke, remontert sykkestativ, beplantet, lagt nye kanter, steiner og lyssatt bakgården. Plattingen ble laget på nytt, treet som sto der måtte dessverre fjernes på grunn av røttenes beliggenhet, men vi fikk satt opp et nytt i håper vil vokse seg stort. I tillegg ble det bygget helt ny platting av tre og en såkalt daybed lengst nord i bakgården. Den øvre veggen ble også renoveret og det ble bygget nytt treverk og beplantet inntil den. Nytt skur for søppelkontainere ble også bygget nederst i bakgården. I tillegg er en mengde mindre og større utbedringer gjort. Vi ser ut til å ha klart dette prosjektet uten uforutsette hendelser og ekstra utgifter. Planen er fulgt, men på noen små områder forenklet og forbedret, for eksempel er lyspunktene blitt flere og plantene noe færre enn i opprinnelig designforslag, noe som har vært nødvendig for å utnytte ressursene este mulig og tilpasse dette til bakgårdens kapasitet og realitet.

Styret er fornøyd med resultatet og glade for gode tilbakemeldinger fra beboere. Vi ønsker også å takke beboere for utvist tålmodighet i en periode med lav bruksverdi av bakgården og ekstra støy fra arbeidene. Vi tror at både bruksverdi, funksjonell nytte og estetisk opplevelse av bakgården vil øke i tiden framover som følge av denne oppussingen, som totalt ser ut til å koste oss i underkant av fire millioner kroner.

Så tidlig som mulig i vår skal de siste restarbeidene være gjennomført, blant annet legging av toppdekke på gangsti, som ikke kunne gjøres på den kalde årstiden.

Ny avtale om internett og TV

Da vår avtale med leverandør utgikk, undersøkte styret nye muligheter og endte med å inngå ny avtale med Telia, som var noe billigere enn den tidligere vi hadde med dem og inneholdt en teknisk oppgradering. Dette ble gjennomført, installert og informert om i flere omganger, først med teknisk oppgradering i fellesarealene, dernest oppgradering av modem og TV-boks i hver enkelt leilighet etter behov, samt til slutt besøk fra tekniker i hver enkelt leilighet. Styret foretok også en opprydding i faktureringen for TV og internett på månedlig fellesutgifter slik at korrekt beløp nå fremkommer tydelig i egen post jfr hva hver leilighet betaler (kr 429). I februar ble foreløpig siste felles tekniske oppgradering gjort med skifte av kontakter i alle leiligheter, noe som skal bedre kvalitet og kapasitet på TV og internett og gjøre oss bedre rustet til framtidens digitale leveranser.

Nøddlys og brannalarmanlegg

Styret har i flere år jobbet med installasjon av nøddlys i alle trappeoppganger.

I løpet av våren 2020 fikk vi i forlengelsen av dette arbeidet, overraskende pålegg fra Plan- og bygningsetaten om å søke om godkjenning av vårt eksisterende brannvarlingssystem som ble installert i 2012 som viste seg å ikke være meldt inn med søknad til Plan- og bygg ved installasjon. Ny søknad om godkjenning ble gjort i sammenheng med installasjon av nøddlys.

Vi ba Midt-Telemark Brannservice om å foreta søknad for oss om å få godkjent vårt brannvarlingssystem. Etter sikring/oppgradering av noen pålagte punkter ved brannanlegget, blant annet at alle gjennomføringer (dvs. ledninger, rør, osv. som går fra en branncelle til en annen) i fellesarealer og fra fellesarealer inn til private leiligheter er branttetet, fikk vi sommeren 2021 godkjent denne søknaden. Dette betyr at vår brannvarling er tilfredsstillende og oppdatert etter de krav som gjelder.

Men det er viktig at hver beboer setter seg inn i brannvarlingsrutiner og leser instruksjoner på tavlene.



Nødlys i trappeoppgangene står fortsatt på vent eller gjøres (som tidligere planlagt) i forbindelse med gjennomgang av brannvarslingsanlegg.

Sedumtak for å forebygge vanninnsig

Store nedbørmengder over kort tid – noe det har blitt mye mer av i Oslo de siste 20 årene – gjør at takrenner og nedløp ikke tar unna vann fra taket. Vi fikk større dimensjonerte nedløp i forbindelse med rehabilitering av fasade i 2018, men dette var ikke nok for vannmengdene fra tak over inngang C, 1b og 1a Selv om vannbrett (skjerm Brett opp fra takrenne) ble satt opp langs takrennen over C, 1b og 1a og nytt nedløp ble installert ved baktrapp i 1b-oppgangen høsten 2020 har vi nå lagt opp sedumtak (beplantet tak) på deler av hustaket samt det nye søppelskuret ifm. bakgårdsprosjektet. Det er nå lagt 300 kvm sedum på hustaket. Dette forsinker vannmengdene som kommer med styrtregn, og hjelper til å unngå oversvømmelse og vannskader på bygget. Sedum krever også noe vedlikehold.

Adresseendring

Oslo kommune gjennomførte en adresseendring av tidligere oppgang D og E til Flintoes gate 1 hhv. B og A. Dette var en lengre prosess, som styret engasjerte seg i, men er fornøyd med resultatet. I juni var endringen et faktum og det fungerer nå bra for både beboere og leverandører. Styret har også henstilt kommunen om flere gateskilt, men vi erfarer ingen problemer med endringen nå.

Husnummer- og oppgangsskilt

I forbindelse med adresseendring fikk vi også skiftet husnummerskilt. Vi bestilte skilt i originale fonter fra utlandet og fikk disse hengt i høst ved god dugnadshjelp av tidligere styreleder Steinar Ims. Vi har også beholdt noen av de originale skiltene der de har estetisk og historisk verdi og ikke medfører misforståelser, som inne i oppgangene.

Originale nummer- og oppgangsskilt antagelig fra gården ble reist i 1932 – 33. Produsert av A/S Cathrineholms mek. Verksted, Støperi & Emaljefabrik, Halden. Aktieselskapet Fagerbo ble registrert i Oslo den 21. mars 1933. (utdrag fra skilttekst)

Hage

Trine Arnesen Staff har fortsatt hovedansvar for hagen og utfører gartnerarbeid. Styret er svært takknemlig overfor Trine for innsatsen og for hennes positive og sosiale bidrag til huset og nabolaget. Vi henstiller til alle beboere om å vise hensyn til blomster, gress og andre planter, både i bakgården og områdene rundt fortau, for eksempel ved å ikke kaste fra seg søppel fra fortau eller vinduer.

Større planer for tiden fremover:

Styret fortsetter HMS-gjennomgang og følger opp med ny tiltaksliste for tiden fremover. Her er saker vi bør eller kan jobbe med de neste årene:

- Sikre god økonomi i gården, stabile felleskostnader samtidig som det investeres i nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.
- Installasjon av nødlys i alle syv oppganger (fem hovedoppganger og to baktrapper)
- Følge opp bakgården og sedumtakene.
- Følge opp arbeidet med boder og kjellere.
- Kontroll av elektrisk anlegg og elektriske kabler i oppgangene (stigeledninger).
- Oppussing av kjellervinduer.
- Ventilasjon – evt filming av luftkanaler og åpning til lufteluker
- Skifte av vinduer og balkongdører ved behov



- ENØK-tiltak: Vurdere installasjon av solcellepaneler på tak. Strømkabler kan føres i gamle søppelsjakter. Overskytende strøm (etter eget forbruk er dekket) kan selges.
- Bedre innelima, mindre fukt i kjeller (rapport fra Norsk fuktskadekontroll 2015)
- Bedre utnyttelse av kjellerarealene evt også omfordeling av boder
- Vurdere behovet for ny tilstandsrapport for gården (sist var en OPAK-rapport fra 2005) OBS fant du ikke en fra 2010, Stine?).

Vedlikehold og rehabilitering i Fagerbo de siste årene (større arbeider *uthevet*)

2021 *Rehabilitering og oppgradering av bakgården. Inkluderte følgende tiltak:*

- Oppgraving av masse langs alle vegger for å sikre vegger mot vanninnsig. Det gjelder også mot Fagerborggt. 54 og murvegg mot Ullevålsveien 113.
- Dobbeltdrenert i bakgård mot alle husvegger
- Nye toppdekker på bakken og remontering av sykkelstativ i bakgård
- Nye lyspunkter, platting, søppelskur og trevegg Ari bakgård
- Ny beplantning i bakgård
- Sedum er lagt på 300m² av tak på gården – langs takrenne mot bakgård.

I tillegg:

- Nye instruksjoner for branntavlene er utformet av styret og hengt opp
- Nye nummer og oppgangsskilt er kjøpt inn og hengt opp for Flintoesgate 1 A og B. Samme produsent og font ble brukt som da nye nummerskilt ble kjøpt inn i 2019 (Siste produsent av emaljeskilt i Norden: Falu Emaljeskylter i Sverige).
- Etter klage på arbeid utført på piper over tak i 2014 ble nye og forskriftsmessige feieluker i pipeløp over tak satt inn i januar 2021.
- Ny og oppdatert merking av alle dører i kjellerne samt merking av hovedstoppekran for vann, vannkraner og utendørs stikkontakter, mm. Sist merking ble gjennomført i 2017.
- Alle ringeklokker (med unntak av ny ringeklokke i 147 A) er rensset og frontdeksel skiftet ut på halvparten av dem.
- Brannalarmsystemet er godkjent av Plan- og bygningsetaten og oppdatert etter de krav som gjelder.
- Alle gjennomføringer (dvs. ledninger, rør, osv. som går fra en branncelle til en annen) i fellesarealer og fra fellesarealer inn til private leiligheter er branntettet.

2020

- Nytt nedløp fra tak (ved dør til baktrappen i oppgang D).
- Montering av «vannbrett» langs takrenne på tak. Vannbrett strekker seg fra takrenne over inngang C og langs takrenne over inngang D og E (Montert i forlengelse av eksisterende skvettskjerm i vinkel over inngangsdør til baktrapp i oppgang C).
- Nytt halvtak over hovedinngang til D & E i Flintoesgate.

2019

- Bedret merking av huset gjennom innkjøp av nye nummerskilt og oppgangsskilt i samme utforming som originale emaljeskilt fra 1932/33.
- Utskiftning av porttelefon i oppgang A. Nytt mobiltelefonbasert system av merket *Tidomat*.



2018 *Rehabilitering av gesims, parapet, tak og fasade som inkluderte:*

- Rehabilitering av gesims og parapet (ikke lengre er fare for at murbiter eller sinkledd parapet skal falle ned),
- Ny takpapp oppå eksisterende,
- Ny (brannsikker) dør til utgang på tak fra oppgang B,
- Utskiftning av stige fra tak til «topptak» over inngang A,
- Sikringslinje for arbeid som skal utføres på tak med sele,
- Utskiftning av takrenner og nedløp, forlengelse av nedløp v. C-oppgang i bakgård fra ett nedløp til to nedløp (sikrer mot vannsprut på fasade og i grunnen mot kjeller),
- Nye varmekabler i alle takrenner og nedløp med styringsautomatikk og nytt elektrisk opplegg for kablene,
- Utskiftning av jernbjelker/dragere over åtte vinduer og en veranda i gården (grunnet frostspreng),
- Forlengelse av alle soilrør på tak (lufting) for å sikre mot vanninnslag og kondens samt utskiftning av skadet tak der kondens allerede hadde medført skader grunnet for korte soilrør,
- Maling av alle vinduskarmer og i noen tilfeller utskiftning av smyglister (lister rundt vinduer) som sikrer fasade mot vann og frostskafer,
- Nye stifter, kitting og maling av alle vinduer i trappeoppgangene,
- Rehabilitering av pusset murkant rundt vinduer i tre trappeoppganger mot bakgård (Oppgang A, B og D),
- Maling og vedlikehold av kjellervinduer og gittere foran kjellervinduer,
- Utskiftning av alle sålebensbeslag (vannbrett under vinduer),
- Utskiftning av 21 luftehetter på tak,
- Nytt toppbeslag på tre piper på tak,
- Erstatning av fugemørtel på teglsteinsfasaden og noen sprukne teglstein. Gjelder hele fasaden, men særlig i bakgård og deler av fasade mot Fagerborggata og Flintoesgate (sikrer mot fall av løs fugemasse mellom teglstein og vanninnslag særlig bak nedløp i bakgård),
- Rehabilitering av seks brannbalkonger mot bakgård.

I tillegg:

- Stengt søppelsjakter fra medio august 2018 (Gamle «kernerator»-pipeløp: Forbrenningsovner for søppel), av kostandsgrunner og helsemessige årsaker (insekter og lukt). Søppelsjaktene ble rensset og desinfisert av Rentokil og alle luker gjenlimt i begynnelsen av oktober 2018.
- Oppheng av branninstruks og instruks for brannvarslingsanlegget ved sentrale for brannvarslingsanleggene i alle oppganger.

2017 *Installasjon av fjernvarme for varmtvann og radiatorer, samt renseanlegg og effektanlegg for radiatorer som inkluderte:*

- Fjerning av oljetank, oljefyr, varmtvannstanker.
- Ny isolasjon på varmtvanns- og radiatorrør i kjeller.
- Ny shuntautomatikk (regulering av varme etter behov) på varmeanlegget.
- Beholdt EL-varmeanlegg som «back-up».

Nye branndører i kjeller og merking av alle kjellerdører.



I tillegg:

- Innkjøp og oppheng av brannslukningsapparater i alle kjellerganger og rom (CO2-apparater i ved elektriske anlegg i fyrrom og Hovedtavlerom).
- Analyse av luftsirkulasjon innendørs i leiligheter i Fagerbo (Entelligens AS).

2016 *Oppgangene C, D og E fikk installert heis etter initiativ fra beboere. (kostander dekket av eierne av heisene) som inkluderte:*

- Ny dør (rømningsvei) fra vaskerom til fyrrom (i forbindelse med installasjon av heiser) og nytt vindu i fyrrom (kostnader dekket av heiseierne).

I tillegg:

- Oppussing av vaskerom.
- Oppussing av fyrrom til lager og verksted (mulig etter at oljefyr og oljetank ble fjernet og fjernvarme ble installert. Fjernvarmeanlegget er mye mindre enn tidligere anlegg og innneklima i fyrrommet er bedre med mindre støv enn tidligere).

- 2015
- Kontroll av boder og elektrisk anlegg (lys) i bodene.
 - Merking av alle boder med leilighetsnummer.
 - Årlig påminnelse (første gang i 2015) om røykvarslerens dag 1. desember.
 - Kontroll av hovedsikringsanlegg (Hovedtavlerom samt sikringsskap i oppgang A og B) og oppdatert merking av anlegget. Hovedtavlerom sikret i henhold til forskrifter.
 - Utbedring av en del elektriske føringer i oppganger (oppgang B og deler av oppgang D).
 - Nye dørpumper på flere dører til bakgård og hovedinngangsdør til oppgang D og E. Etterkontroll med øvrige dørpumper (ut over vaktmesters ettersyn på jevnlig basis).
 - ENØK-analyse av gården (Boligenergi AS).
 - Fuktanalyse av gården (Norsk fuktskadekontroll).

2014 *Totalrehabilitering av piper over tak som inkluderte:*

- Kontroll (filming) av pipeløp og påfølgende vedlikehold av enkelte peiser i leiligheter samt ettersyn av alle peiser i leilighetene (2014 og 2015).

Utskiftning av lamper i alle fellesarealer/trappeoppganger, i kjellerne og over hovedinngangsdørene og dører mot bakgård. Montering av lys og nødlys/skilt for rømningsvei i kjellerne som inkluderte:

- Oppgradering av stikk i alle fellesarealer og utendørs stikk fra 10A til 16A.

I tillegg:

- Kontroll av kum i bakgård og rør under bakke fra takrenner (filming),
- Piggning av avløpsrør i bakgård (som var tett).
- Utskiftning av alle dørpumper på dører som vender mot bakgården.

2013 *Oppussing av alle oppganger og baktrapper som inkluderte:*

- Oppussing av eksteriør på grunnplan. Bl.a. utbedring av murfasader, utbedring og maling av inngangsdører fra bakgård, vinduer, terrassotrapper, trapper i bakgård samt inngangsparti fra Fagerborggaten.

I tillegg:

- Midlertidig sikring av piper.
- Skiftet til elektronisk måleravlesing av radiatorer.



2012 *Installert nytt brannvarslingssystem og satt opp brannvarslere i alle fellesarealer.*

I tillegg:

- Byttet låssystem på alle hoveddører samt ny sikkerhetslist.
- Rehabiliterert grunnmuren på ytre gård og slått bort løse deler fra gesimskant.
- Utbedret lekkasje i avløpsrør fra oppgang C.

2011 *Rehabilitering av alle balkonger.*

I tillegg:

- Nye inngangsdører til baktrapp (oppgang C og D).

2010 *Nye inngangsdører til alle leiligheter.*

- 2010 – OPAK-rapport om balkongenes tilstand
- 2009 – Ny vaskemaskin innkjøpt til vaskerommet.

2008 *Alt av vann- og avløpsrør (soilrør) skiftet ut i gården, inkludert utbedring av alle baderom i gården.*

2005 – OPAK-rapport om gårdens tilstand (hovedsakelig eksteriør).

2000 – OPAK-rapport om tilstand for gesims og parapet.

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos





7065 AS Fagerbo

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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