



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 568 021  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FAGERBORGATA 40  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 25.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 416 596	1 404 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 416 596</b>	<b>1 404 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		789 807	819 664
<b>Sum kostnader</b>		<b>869 677</b>	<b>899 534</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>546 919</b>	<b>504 562</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 026	1 043
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 026</b>	<b>1 043</b>
Annen finanskostnad		361 292	239 426
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>361 292</b>	<b>239 426</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-358 266</b>	<b>-238 383</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>188 653</b>	<b>266 180</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>188 653</b>	<b>266 180</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>188 653</b>	<b>266 180</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		188 653	266 180
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>188 653</b>	<b>266 180</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		34 009	9 368
Sum fordringer		34 009	9 368
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		501 893	382 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		501 893	382 376
Sum omløpsmidler		535 902	391 744
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>535 902</b>	<b>391 744</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 270 415	5 459 068
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 270 415</b>	<b>-5 459 068</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 270 415</b>	<b>-5 459 068</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 665 823	5 793 480
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 665 823</b>	<b>5 793 480</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 665 823</b>	<b>5 793 480</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 372	1 699
Leverandørgjeld		82 014	46 527
Annen kortsiktig gjeld		14 108	9 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 494</b>	<b>57 332</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 806 317</b>	<b>5 850 812</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>535 902</b>	<b>391 744</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499313

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 568 021  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FAGERBORGGATA 40  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 977 568 021  
SAMEIET FAGERBORGGATA 40

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 416 596	1 404 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 416 596</b>	<b>1 404 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		789 807	819 664
<b>Sum kostnader</b>		<b>869 677</b>	<b>899 534</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>546 919</b>	<b>504 562</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 026	1 043
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 026</b>	<b>1 043</b>
Annen finanskostnad		361 292	239 426
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>361 292</b>	<b>239 426</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-358 266</b>	<b>-238 383</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>188 653</b>	<b>266 180</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>188 653</b>	<b>266 180</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>188 653</b>	<b>266 180</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		188 653	266 180
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>188 653</b>	<b>266 180</b>



Organisasjonsnr: 977 568 021  
SAMEIET FAGERBORGATA 40

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		34 009	9 368
Sum fordringer		34 009	9 368
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		501 893	382 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		501 893	382 376
Sum omløpsmidler		535 902	391 744
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>535 902</b>	<b>391 744</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 270 415	5 459 068
Sum opptjent egenkapital		-5 270 415	-5 459 068



Sum egenkapital	-5 270 415	-5 459 068
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 665 823	5 793 480
Sum annen langsiktig gjeld	5 665 823	5 793 480
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 665 823</b>	<b>5 793 480</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 372	1 699
Leverandørgjeld	82 014	46 527
Annen kortsiktig gjeld	14 108	9 106
Sum kortsiktig gjeld	140 494	57 332
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 806 317</b>	<b>5 850 812</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>535 902</b>	<b>391 744</b>



Organisasjonsnr: 977 568 021  
SAMEIET FAGERBORGATA 40

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1012

Sameiet Fagerborggt. 40



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Fagerborggt. 40

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. april kl. 09:00 og lukker 19. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1012>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Fornyelse av bredbåndsavtale

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Fagerborggt. 40



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Finn Ketil Storm Jensen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Roy Leoni og Annette Storm er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 1012 Årsrapport komplett.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Sameiet trenger et nytt styre. Det er anbefalt at deltagere bor i gården for effektivt samarbeid i hverdagen ift små og store avklaringer. Styrets innstilling er at styret kan fortsette med samme deltagere som i dag i ett år til. Da sikres kontinuitet fremover.

NB: foreslåtte styremedlemmer forutsetter samme styret som i dag, ellers forbeholder de seg retten til å trekke sitt kandidatur

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Finn Jensen

Innehar rollen i dag og har lang erfaring som styreleder i sameiet, sikrer kontinuitet. Sterkest på økonomistyring, kontrakter og det som kan løses via pc og tlf :)

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Storm



Innehar rollen i dag, fungerer godt som avlaster for styreleder ved behov

- Roy Leoni

Innehar rollen i dag, fungerer godt. Roy jobber mye hjemmefra og ivaretar derfor ofte rollen som mottager for håndverkere etc som har ærend i gården for sameiet eller andre praktiske ting som må løses ansikt til ansikt på dagtid

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frøy Leoni

Innehar rollen i dag, fungerer godt og avlaster styremedlem Roy etter behov

Sak 7

## Fornylse av bredbåndsavtale

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Avtalen vår med Globalconnect går ut i mars 2025. Bytte av leverandør er tidkrevende hvis man skal legge nye kabler etc, så styret startet prosessen i vinter.

Resultatet er at etter forhandlinger er dagens leverandør Globalconnect villige til å redusere prisen til 299,- pr mnd pr enhet (mot dagens 472, pr mnd) hvis vi binder oss for 3 nye år gjelden fra 01.04.2025. Dette gir en årlig besparelse på ca 54.000 ift dagens pris

(Hvis vi ikke ønsker tilbudet vil prisen fortsatt være 472 pr mnd + indeks reguleringer og vi har 3 måneders oppsigelsestid etter at bindingen utløper.)

### Styrets innstilling

Styrets vurdering er at 299 pr mnd for 1 gb linje (som i dag) er en ok pris i dagens marked og det er forholdsvis lite risiko - Globalconnet er en av landets største leverandører og vi opplever at de fleste er godt fornøyde med tjenesten. Samtidig sparer det styret og den enkelte beboer for masse organisering/jobb knyttet til bytte av leverandør. Styrets innstilling er derfor ja til å inngå ny avtale med Globalconnect.

### Forslag til vedtak

Sameiet tegner ny bredbåndsavtale med Globalconnect for perioden 01.04.2025 til 31.03.2028



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Finn Ketil Storm Jensen	Fagerborggt 40A
Styremedlem	Roy Leoni	Fagerborggt 40A
Styremedlem	Annette Storm	Fagerborggt 40A
Varamedlem	Frøy Aagre Leoni	Fagerborggt 40A

### 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.

### Generelle opplysninger om Sameiet Fagerborggt. 40

Sameiet består av 25 seksjoner.

Sameiet Fagerborggt. 40 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977568021, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

216        28

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Fagerborggt. 40 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

### Økonomi

Styret har gjennom sist periode fortsatt hatt fokus på stram økonomistyring. I en tid med stigende renter og strømpriser er det krevende å unngå økning i felleskostnader.

I løpet av to år har renten økt med om omkring 4% (dvs feb 2022, hadde vi en nominell rente på 3.35%. Nå pr mars 2024 er eff.rente 7,46%), eller ca 230.000 pr år

Som dere derfor ser i budsjettet på de neste sidene er beregnet resultat ca -20.000 kr i 2024. Etter at antatte lånevdrag på ca 120.000 kr er betalt vil vi ha et negativt årsresultat på ca -140.000 i budsjettet for 2024. Negativt resultat tærer på egenkapitalen vår. Selv om både renter og strømpriser tilsynelatende har stabilisert seg så er det fremdeles usikkerhet knyttet til våre to største utgiftsposter.

Når det er sagt så har styret tro på at vi kommer oss gjennom litt tøffe tider et par år takket være noe opparbeidet egenkapital (omkring 380.000 ved årsskiftet) og videre streng styring av økonomi. Hvis sameiet unngår ekstraordinære utgifter i året som kommer vil vi holde felleskostnadene på dagens nivå

Les mer om styrets arbeid under punktet «Annen informasjon om sameiet» lengere bak.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 395 408.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024."



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 98 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fagerborggt. 40.

### Lån

Sameiet Fagerborggt. 40 har to lån i OBOS banken.

Begge lånene har en flytende rente på 7,1%.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Fagerborggata 40

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fagerborggata 40 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 sameiet 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 sameiets 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 sameiet 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:



Building a better  
working world

- 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 sameiets 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 sameiets 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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 rettviseende 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, 13. februar 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GLEF3-EGK4J-1VCIX-HULV1-0CSXF-GWBS



# 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."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-13 12:31:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GLEF3-EGK4J-TVCIK-HULV1-0CSXF-GIVBS

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/validator>

12 av 25

1012 Årsrapport komplett.pdf



**SAMEIET FAGERBORG GATA 40**  
**ORG.NR. 977 568 021, KUNDENR. 1012**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 413 596	1 404 096	1 404 000	1 415 000
Andre inntekter	3	3 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 416 596</b>	<b>1 404 096</b>	<b>1 404 000</b>	<b>1 415 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 944	-5 779	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-49 620	-47 705	-50 000	-52 500
Konsulenthonorar		0	-11 850	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	7	-15 849	-65 671	-98 000	-98 000
Forsikringer		-124 858	-116 816	-124 857	-137 300
Kommunale avgifter	8	-217 593	-185 348	-210 300	-252 800
Energi/fyring	9	-163 238	-179 939	-245 000	-152 500
TV-anlegg/bredbånd		-138 580	-132 925	-138 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-74 125	-73 632	-90 700	-77 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-869 677</b>	<b>-899 534</b>	<b>-1 059 727</b>	<b>-1 018 470</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>546 919</b>	<b>504 562</b>	<b>344 273</b>	<b>396 530</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 026	1 043	0	0
Finanskostnader	12	-361 292	-239 426	-293 000	-418 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-358 266</b>	<b>-238 383</b>	<b>-293 000</b>	<b>-418 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>188 653</b>	<b>266 180</b>	<b>51 273</b>	<b>-21 470</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		188 653	266 180		



## SAMEIET FAGERBORGATA 40 BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		228	9 368
Forskuddsbetalte kostnader		33 781	0
Driftskonto OBOS-banken		501 689	382 178
Sparekonto OBOS-banken		184	179
Sparekonto OBOS-banken II		20	19
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>535 902</b>	<b>391 744</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>535 902</b>	<b>391 744</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-5 270 415	-5 459 068
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 270 415</b>	<b>-5 459 068</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 665 823	5 793 480
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 665 823</b>	<b>5 793 480</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 108	9 106
Leverandørgjeld		82 014	46 527
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Påløpte renter		35 073	1 699
Påløpte avdrag		9 299	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>140 494</b>	<b>57 332</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>535 902</b>	<b>391 744</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2024

Styret i Sameiet Fagerborggata 40

Finn Ketil Storm Jensen

Roy Leoni

Annette Storm

**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-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 194 696
Kabel-TV	132 500
Diverse	86 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 413 596</b>

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

Nettinnbetalinger	3 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 944.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-6 437
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 878
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-534
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-15 849</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-144 293
Feieavgift	-2 168
Renovasjonsavgift	-71 133
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-217 593</b>

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

Strøm oljefyr el.bereder	-160 234
Andre fyringskostnader	-3 004
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-163 238</b>

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

Container	-4 461
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 500
Vaktmestertjenester	-33 765
Renhold ved firmaer	-30 270
Andre fremmede tjenester	-406
Bank- og kortgebyr	-2 723
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-74 125</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 433
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	587
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 026</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 524
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-327 268
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-361 292</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020	-707 794
Nedbetalt tidligere	169 249
Nedbetalt i år	56 567
	-481 978

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-4 290 313
Nedbetalt tidligere	-964 622
Nedbetalt i år	71 090
	-5 183 845

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-5 665 823**



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

#### Gjenstående vedlikehold

Vi hadde i 2020 OBOS Prosjekt på befaring i forhold til måling av fukt i kjeller. Det er noe fukt fra grunnen, såkalt kapillært oppsug. Det er tydelig forvitring av pilarene, armerings rust, avskalling av maling og murpuss på flere steder i kjeller og noen sprekker i yttervegger. Vi hadde befaring av flere aktører. OBOS prosjekt anbefalte overflatedrenering i bakgården (men beholde eksisterende dreneringssystem) og fiksing av de mest skadede pilarene. Dette arbeidet er fremdeles ikke startet av økonomiske årsaker da det ikke er vurdert til kritisk, men er noe det nye styret bør følge med på å vurdere igjen i neste styreperiode.

Det har høsten 2023 vært en lekkasje fra takterrassen til leilighet under da været var på sitt mest ekstreme. Det er pt uklart hva det betyr av kostnader for sameiet, men trolig vil de kreve utbedring flere steder. Dette er dessverre ofte kostnadskrevende og vil i verste fall kreve ytterligere låne optak

#### Porttelefoner

Styret har fått noen henvendelser om problemer knyttet til porttelefon. Alle har blitt løst ved å følge denne oppskriften

1 : Det finnes en "do not disturb" funksjon på ringeklokken. Denne funksjonen blir aktivert ved å dobbelt trykke på "snakke-knappen" (knappen med bilde av lepper), En rød lampe vil indikere at "do not disturb" er aktivert, dersom man dobbelttrykker igjen vil man deaktivere denne funksjonen.

2. Hvis ikke det fungerer kan snakke direkte med de som har levert systemet.

De nås her <https://www.porttelefonservice.no/Service.aspx>. Systemet vi har er fra 2016/2017 og heter Siedle. Trolig kan de si noe på tlf om hvordan man resetter det, hva man kan sjekke osv, evt kan de sikker sende en tekniker ved behov

OBS: normalt sett dekker sameiet ikke kostnader til ting som er innenfor «leilighetens vegger» da det innvendige er beboers ansvar. Ligger problemet i kabling utenfor dekkes det uansett av sameiet. Pt har det ikke vært avdekket problemer her.

#### Generell informasjon og oppfordringer fra styret

Vaktmesteroppgavene utføres fra våren 2021 av selskapet "Driftshjelp AS" og trappevask av «Rene Rom», begge selskapene er en del av Boligforvalterne AS.

Sameiet fikk nye porttelefoner i 2017. Ta kontakt med styret på e-post dersom du trenger nytt navneskilt til porttelefonen, så bestiller vi det hos leverandøren.

Beboere må selv bestille postkasseskilt fra Posten. Se oppslag i oppgang.

Treningsrommet i kjelleren har vært flittig brukt siden åpning i 2019. Minner om at treningsapparater og utstyr til enhver tid skal befinne seg på treningsrommet, tilgjengelig for sameiets beboere. Rommet skal holdes ryddig. Utstyr skal rengjøres og settes tilbake på plass etter bruk.

Styret ber alle beboere om å sette seg inn sameiets regler og vedtekter, og til å respektere hverandre. Dette inkluderer blant annet at private gjenstander ikke skal



plasseres/oppbevares i oppganger og andre fellesarealer, herunder at barnevogner plasseres i barnevognparkeringen, at sko oppbevares inne i leilighetene og at møbler og hvitevarer ikke oppbevares/kastes i kjeller og andre fellesarealer. Vi minner om at gjenstander som er satt i fellesområdene, på loft og i kjeller kan fjernes uten varsel.

Styret har også mottatt enkelte klager på støy, og vi ber om at alle forholder seg til våre felles regler slik at vi slipper unødvendig irritasjon, og vi minner om at det skal være ro i bygget mellom kl. 23:00 og 07:00. Det er lytt i gården og det må utvises sunn fornuft i forhold til støy så styret ber om at det tas hensyn til eventuelle klager på best mulig måte.

Forsett bruken av styrets felles e-postadresse: fagerborggt40@gmail.com, dette er raskeste veien til kontakt i en travel hverdag.

Vennlig hilsen  
Styret v/styrets leder  
Finn Jensen

## 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.

## Bestilling av systemnøkkel til hoveddører

Dette er en systemnøkkel som gir tilgang til oppgang/kjeller etc. og det er derfor en litt omstendelig prosedyre for å sikre at ingen uvedkommende får adgang. Prosedyren er som følger:

1. Det må bestilles systemnøkkel via styrets e-postadresse (husk å opplyse om telefonnummer)
2. Styreleder eller andre med tilgang til spesiell kode vil kontakte vår partner Certego og bestille ny nøkkel, dette kan som regel gjøres i løpet av ganske kort tid.
3. Certego må spesialprodusere nøkkel, dette tar normalt 2-3 virkedager. Nøkkelen må hentes og betales av beboer hos Posten. Legitimasjon må medbringes.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564699. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Fagerborggt. 40 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Bergvarme**

Tekst fra leverandøren: For å få utnyttet varmepumpen best mulig anbefaler vi at alle radiatorkraner i oppholdsrom (kjøkken, stue osv) står på fullt. Soverom kan selvfølgelig justeres ned. Dette gjør at varmepumpen kan levere en lavere temperatur og vi får en enda bedre besparelse. Temperaturen på radiatoranlegget styres etter en varmekurve. Den er satt til at varmepumpen skal begynne å produsere varme ved 15 grader utetemperatur. Etter hvert som utetemperaturen synker vil varmepumpen øke temperaturen som sendes ut på radiatoranlegget. Varmepumpen regner ut snitttemperaturen gjennom de siste 24 timene og sikter etter denne temperaturen når den skal produsere varme. Dersom temperaturen varierer mye mellom natt og dag (typisk vår og høst), kan det være noen dager hvor det er kaldere innendørs enn andre dager. Dette er for å sørge for at varmepumpen og elkjelen ikke produserer unødvendig høy temperatur og leverer unødvendig høy effekt kun for å varme opp bygget et par timer dette døgnet. Dette er med på å holde energikostnadene lave. En økning av temperaturen ut på radiatoranlegget kan bremses av termostatene til radiatorene. For å få utnyttet varmepumpen best mulig anbefaler vi at alle radiatorkraner i oppholdsrom (kjøkken, stue osv) står på fullt. Soverom kan selvfølgelig justeres ned. Dette gjør at vi kan levere en lavere temperatur ut fra varmepumpen og dere får en enda bedre besparelse.

Den optimale varmekurven for dere kan være forskjellig fra andre bygg i området. For å kunne justere denne til det bedre er det viktig at disse anbefalingene følges, og at det innhentes informasjon om det skulle være utfordringer med temperaturer i leilighetene. I



noen tilfeller kan det være lokale problemer i en leilighet med for eksempel luft i radiator, tett termostatventil eller for liten radiator for det aktuelle rommet. Da er det mer hensiktsmessig å utbedre det lokale problemet enn å øke temperaturen på hele anlegget og dermed øke energikostnadene til hele bygget.

### Skifte av radiatorer

Ta kontakt med Højer Rør for skifte av radiatorer i leiligheten. Han skiftet radiatorer i gården i forbindelse med balkongutbyggingen i 2017. Tlf: 401 64 937

### Rørlegger

Rørleggerfirmaene har ingen avtale eller annen tilknytning til vårt sameie, men de har gjort en del jobb for både sameiet på oppdrag fra styret og for enkeltbeboere. Højer Rør Tlf: 401 64 937, Snesrud & Pedersen AS Tlf: 930 66 611.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Fibernet

Fra og med 1. mars 2020 er HomeNet sameiets leverandør av internettjenester. Fibernet leveres alle seksjoner og inngår i felleskostnadene. TV bestilles av den enkelte seksjonseier. Har du spørsmål så kontakt HomeNets kundetjeneste på telefon 38 99 01 00, eller se på deres hjemmeside [www.homenet.no](http://www.homenet.no)

### Fargekoder

Vinduskarmer og balkongdører: S0502-Y bomull.

Balkonger: Balkongrekkverk er PL10 Grafikkgrå, fargekode RAL 7016. Gråfargen under balkonger (undertak) er Pural grå nr. 21, fargekode RAL 7038.

Oppgang: Taket er hvitt (S 0500-N), veggen er Hvit Lin (10182), kanten nederst er Valmuefrø (1877), gelenderet er sort.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Bytte av kjellervinduer	
2021	Maling av vinduskarmer mot gateplan	
2021	Takrehabilitering	Skifte av tak. Utført av City Taktekking
2021	Skifte til smekklås på alle fellesdører	Utført av Certego
2020	Skifte kjellerbelysning	Skiftet til LED lamper med sensor. Utført av Alna Elektro. Minimum 5 års garanti på LED lamper
2020	Rens av ventilasjonsanlegg og tømning	av kum med slamsuger. Utført av PowerClean (TT teknikk). Gratis befaring 5 år etter utført arbeid. Kum i bakgård bør tømmes hvert 7. år



2020	Oppgradering av forhage	
2020	Installering av fiberbredbånd	Utført av HomeNet. Bindingstid til 1.10.2024. Deretter kan sameiet reforhandle avtale og pris.
2020	Innstallering av bergvarme	Utført av EnergiCo. Sameiet overtok anlegget i juli
2020	Takrehabilitering over B oppgang	City Taktekking. Takrehabilitering over Boppgang på grunn av lekkasje ned til leilighet.
2020	Rehabilitering av takterrasse	Rehabilitering av takterrasse B-oppgang på grunn av lekkasje
2019	Etablering av treningsrom i kjelleren	
2017	Balkongutbygging	Samiermøte har gitt Styret i Fagerborggata 40 fullmakt til å iverksette søknad om og bygging av 15 stk balkonger i henhold til beskrivelse fra balkongkomiteen i forslaget (årsmelding 08.03.17).  Alt fremtidig vedlikehold av balkonger som er bygget etter 1.1.2017 vil initieres av styret ift styrets vedlikeholdsplikt og ansvar for fasadeendringer, men bekostes av den enkelte balkongeier. Dette gjelder seksjonene 9, 10, 14 og 15 mot Fagerborggata og seksjonene 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 22 og 23 mot Gørbitz gate. Sameiet vil fremdeles ha uendret økonomisk ansvar for vedlikehold av balkonger bygget før 01.01.2017
2013	Oppussing oppganger	
2011	Innvendig rehabilitering av soilrørene	Utført av Proline AS
2009	Utbedring av balkonger, overlys, takterr	
2005 - 2005	Vedlikehold av fyrrom	Fyrkjelen ble skiftet ut og hele fyrrommet ble vedlikeholdt.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.04.24

Selskapsnummer: 1012 Selskapsnavn: Sameiet Fagerborggt. 40

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Finn Ketil Storm Jensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Roy Leoni og Annette Storm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Finn Jensen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Annette Storm  
 Roy Leoni

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Frøy Leoni

**Sak 7 Fornyelse av bredbåndsavtale**

Sameiet tegner ny bredbåndsavtale med Globalconnect for perioden 01.04.2025 til 31.03.2028

- For  
 Mot



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.