



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 107 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Fagerbo
Forretningsadresse: Hammerborg 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 106 861	2 763 461
Sum inntekter		3 106 861	2 763 461
Kostnader			
Lønnskostnad		181 419	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 666	32 666
Annen driftskostnad		1 950 335	1 907 710
Sum kostnader		2 164 420	2 111 526
Driftsresultat		942 441	651 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 112	11 119
Sum finansinntekter		24 112	11 119
Annen finanskostnad		669 130	448 614
Sum finanskostnader		669 130	448 614
Netto finans		-645 018	-437 495
Resultat før skattekostnad		297 423	214 440
Årsresultat		297 423	214 440
Totalresultat		297 423	214 440
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		297 423	214 440
Sum overføringer og disponeringer		297 423	214 440



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		636 245	668 911
Sum varige driftsmidler		820 459	853 125
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		820 459	853 125
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 094	
Andre fordringer		375 851	474 229
Sum fordringer		377 945	474 229
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		940 295	2 162 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		940 295	2 162 697
Sum omløpsmidler		1 318 240	2 636 926
SUM EIENDELER		2 138 699	3 490 051



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		10 186 980	10 484 403
Sum opptjent egenkapital		-10 186 980	-10 484 403
Sum egenkapital		-9 886 980	-10 184 403
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 800 000	13 211 223
Sum annen langsiktig gjeld		11 800 000	13 211 223
Sum langsiktig gjeld		11 800 000	13 211 223
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			3 258
Leverandørgjeld		126 456	303 223
Annen kortsiktig gjeld		99 224	156 750
Sum kortsiktig gjeld		225 679	463 231
Sum gjeld		12 025 679	13 674 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 138 699	3 490 051



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 467877

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 107 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Fagerbo
Forretningsadresse: Hammerborg 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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 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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 921 107 412
AS Fagerbo

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 106 861	2 763 461
Sum inntekter		3 106 861	2 763 461
Kostnader			
Lønnskostnad		181 419	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 666	32 666
Annen driftskostnad		1 950 335	1 907 710
Sum kostnader		2 164 420	2 111 526
Driftsresultat		942 441	651 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 112	11 119
Sum finansinntekter		24 112	11 119
Annen finanskostnad		669 130	448 614
Sum finanskostnader		669 130	448 614
Netto finans		-645 018	-437 495
Resultat før skattekostnad		297 423	214 440
Årsresultat		297 423	214 440
Totalresultat		297 423	214 440
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		297 423	214 440
Sum overføringer og disponeringer		297 423	214 440



Organisasjonsnr: 921 107 412
AS Fagerbo

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		636 245	668 911
Sum varige driftsmidler		820 459	853 125
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		820 459	853 125
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 094	
Andre fordringer		375 851	474 229
Sum fordringer		377 945	474 229
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		940 295	2 162 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		940 295	2 162 697
Sum omløpsmidler		1 318 240	2 636 926
SUM EIENDELER		2 138 699	3 490 051
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	10 186 980	10 484 403
Sum opptjent egenkapital	-10 186 980	-10 484 403
Sum egenkapital	-9 886 980	-10 184 403
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 800 000	13 211 223
Sum annen langsiktig gjeld	11 800 000	13 211 223
Sum langsiktig gjeld	11 800 000	13 211 223
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 258
Leverandørgjeld	126 456	303 223
Annen kortsiktig gjeld	99 224	156 750
Sum kortsiktig gjeld	225 679	463 231
Sum gjeld	12 025 679	13 674 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 138 699	3 490 051



Organisasjonsnr: 921 107 412
AS Fagerbo

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7065
AS Fagerbo



Velkommen til generalforsamling i AS Fagerbo

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

Dato for generalforsamlingen:

29. april 2024 kl. 18:00, Vaskekjelleren. Ta gjerne med stoll.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det blir et beboermøte rett etter generalforsamlingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatering og utvidelse av husordensregler
8. Forslag om anslått kostnad til boligaksjelaget for uteblivelse fra dugnad
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Fagerbo



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Det velges en protokollfører og to protokollvitner blant de fremmøtte.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport AS Fagerbo.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 164 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 164 000.



Sak 7

Oppdatering og utvidelse av husordensregler

Forslag fremmet av:

Steinar Ims

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fagerbo har gode husordensregler. Men jeg foreslår at de inkluderer gjeldende instruks for oppussing. Med et vedtak på generalforsamlingen vil de få en mer innarbeidet status i boligaksjelaget. Jeg har lest anbefalinger for borettslag som sier at «I borettslag kan styret fastsette husordensregler, men det er smart å forankre dem i generalforsamlingen.» Det vil synliggjøre instruksene for hele boligaksjelaget på en tydelig og god måte - blant annet i Vibbo (der vi ikke har ordinær tilgang til «Instruks for oppussing»).

Jeg foreslår at hele «Instruks for oppussing» (<https://fagerbo.wordpress.com/oppussing-av-leiligheter/>) inkluderes i husordensreglene som et helhetlig §7 under samme overskrift som ovenfor.

I tillegg; oppdatering av husordensreglene:

Det gjelder to paragrafer, 1-5 og 5-1:

§1-5:

Gammel tekst:

§ 1-5 Det er ikke tillatt å benytte kjellerganger, trappeoppganger eller gårdsplassen til lager.

Ny tekst (understreket):

§ 1-5 Det er ikke tillatt å benytte fellesarealer, som for eksempel kjellerganger, trappeoppganger eller gårdsplassen, til lager.

§ 5-1 kan slettes:

§ 5-1 Søppel som kastes i sjaktene må være forsvarlig innpakket. Glass og skarpe gjenstander skal ikke kastes i søppelsjakten.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Hele «Instruks for oppussing» (<https://fagerbo.wordpress.com/oppussing-av-leiligheter/>) inkluderes i husordensreglene som et helhetlig §7 under samme overskrift som ovenfor. Oppdatering av husordensreglene: Det gjelder to paragrafer, 1-5 og 5-1: Ny tekst: § 1-5 "Det er ikke tillatt å benytte fellesarealer, som for eksempel kjellerganger, trappeoppganger eller gårdsplassen, til lager." §5-1 slettes.



Sak 8

Forslag om anslått kostnad til boligaksjelaget for uteblivelse fra dugnad

Forslag fremmet av:

Steinar Ims

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2021 ble det foreslått et dugnadstillegg. Den gang het forslaget: «Forslag om dugnadstillegg» med en «... en skjønsmessig kompensasjon for kostnaden ved tilsvarende å sette bort én husstands innsats på vår- og høstdugnad til eksterne arbeidstakere». Dette forslaget ble nedstemt blant annet (slik jeg tolker det) fordi det var usikkerhet om formuleringen til dette forslaget var lovlig. Et notat fra OBOS var svært «strengt» og skapte usikkerhet. Undertegnede har sjekket med Huseiernes landsforbund (hvor vi er medlemmer) og de skriver på sine nettsider:

... det som er lov, er at styret ser på jobben som må gjøres, og setter opp et anslag over hvor mye det ville koste å få jobben utført av et firma. Denne tenkte kostnaden kan fordeles etter sameiebrøken, også kan styret si at de som stiller på dugnaden slipper å betale sin del. I praksis vil det kanskje føles som en «bot» for de som ikke stiller, men det er en viktig prinsipiell forskjell [fra det å gi faktisk gi bot til de som ikke stiller på dugnad]. (Min understreking. Se <https://www.huseierne.no/nyheter/dugnad-i-sameier-og-borettslag-eksperten-svarer/>)

Jeg ønsker å løfte fram et tilsvarende forslag på nytt, men nå med oppdatert og lovlig formulering.

For det første: AS Fagerbo er et boligaksjelag. Det innebærer at alle har særlig ansvar for gården som felleseiendom, tilsvarende et borettslag. Helt uavhengig av dette har alle en interesse av at fellesområder er rene, imøtekommende, farbare og vedlikeholdes. Felles innsats – blant annet gjennom dugnadsinnsats – er til glede for alle og reduserer løpende kostnader. Det må alle kunne bidra til.

Etter min erfaring har det blitt svært god oppslutning om dugnad i boligaksjelaget de siste årene. Kanskje opp mot 1/3 av beboerne møter opp på dugnad hvert halvår. Det tilsvarer ca. 17 husstander av 52 enheter. Det innebærer at ca. 34 husstander ikke deltar på dugnad en eller to ganger i året. Ut fra egen erfaring er det ofte de samme som møter hvert halvår (men dette har jeg ikke dokumentasjon for). Uansett er det bra oppmøte – og jo flere som møter jo bedre er det.

Samtidig har Fagerbo løpende utgifter til vaktmester som er store. Dessuten er ikke vaktmester på huset hver dag, noe som gjør at beboerne selv må f.eks. måke snø og strø i vintermånedene de dagene vaktmester ikke er til stede. Dette har også Fagerbo gjort gjentatte ganger oppfordret til. Her vil alle være tjent med innsats fra beboerne som går utenom dugnadsdagene på våren og høsten.

Dessuten er økte utgifter til vedlikehold (vask av vinduer og støvsugning/kosting i kjeller, bortskraping av tygggegummi i oppganger og fellesarealer, kosting av fellesarealer og fortau, fjerning av gjensatte ting i fellesområdene, osv.) noe som ivaretas delvis av dugnadene, og som sånn sett vil medføre økte utgifter for boligaksjelaget dersom det må settes bort. Dette er helt reelle utgifter.

Jeg regner med at 2-3 timers arbeid en eller to ganger i året minimum tilsvarer 750,- Det er mulig å gi jobben til styret om å regne ut en sannsynlig kostnad og hvordan alt det praktiske rundt ordningen ivaretas, men for



å illustrere litt kostnadsnivå kan det nevnes at minste timelønn pr. 15.06.2023 er kr 216,04. Et firma vil være langt dyrere enn det – fra min side – foreslåtte beløp på 750,-. Med et forsiktig anslag på snittkostnad på 750,- fra halvparten av husstandene i Fagerbo utgjør dette kostander til eksterne på 19 500,- (Med en timepris på 300,- tilsvarer det over 55 timers vask, kosting av fortau og bakgård, snømåking og strøing, osv.). Ordningen bør være fleksibel og ikke medføre alt for mye arbeid for styret. Styret kan bestemme om det holder med deltagelse på én eller to dugnader i året. Forøvrig kan dugnad også gjøres til andre tider enn på selve dugnadsdagen. Her vil forslagsteksten fra 2021 være dekkende:

Husstander som av ulike årsaker ikke kan møte på dugnad den ene eller begge ganger kan søke om fritak for kompensasjon dersom det er tungtveiende grunner til det (sykdom, helsemessige årsaker, osv.). Alle husstander bes om å tenke kreativt rundt deltagelse på dugnad – dugnadsdeltagelse trenger ikke bare være hardt fysiskarbeid. Det er også behov for dugnadsdeltagere som kan koke kaffe og te, ordne innkjøp av mat og drikke, bidra med en kake, osv. Det kan også – som tidligere annonsert – være behov for bidrag i løpet av året (utenom dugnadsdatoene) til forefallende arbeid. Jeg tenker det er mulig å snakke med styret dersom dugnadsdatoer ikke passer for husstanden og husstanden likevel ønsker å bidra (og få kompensasjon for kostnaden).

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Det innføres en anslått kostnad til boligaksjelaget for uteblivelse fra dugnad. Posten innføres som innbetaling via fellesutgiftene for alle 52 husstander i Fagerbo. Styret bestemmer summen år for år og regulerer den etter aksjeandel i boligaksjelaget. Tillegget er en fellesutgift tilsvarende kostnaden av arbeidet som nedlegges av én husstand på vår- og høstdugnad – tilsvarende minimum to–tre timers arbeid – dersom det settes bort til eksternt firma. Styret bestemmer skjønnsmessig varighet på dugnadsinnsatsen hvert år innenfor rammen av normal praksis med to dugnader i året på ettermiddags- og kveldstid. Tilleggspost kreves fra og med 2024. Hvert år regnes separat. Tillegget kan innkreves som engangskostnad eller fordeles utover pr. måned på husleien. Dersom husstanden møter og deltar på én eller to dugnad(er) av varighet på minimum to–tre timer – og etter det styret endelig fastsetter hvert år – vil tilleggsposten bli tilbakeført på husleie i desember. Styret setter opp regler for fritak og alternative ordninger for dugnadsinnsats. Dette gjør styret oppmerksom på ved innkalling til dugnad. Styret regulerer summen etter årlig vurdering.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder velges i generalforsamlingen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Styremedlem velges i generalforsamlingen
- Styremedlem velges i generalforsamlingen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem velges i generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Nina Caroline Omtvedt	Flintoes Gate 1 A
Varamedlem	Rasmus Kjær	Kirkeveien 147 B

Kontaktinformasjon

Styret har e-post fagerbo@gmail.com. For at styret skal kunne nå alle eiere på en 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.

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

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.

Det har vært 4 eierskifter i AS Fagerbo i 2023.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



AS Fagerbo, Kirkeveien 147 A, B og C og Flintoesgate 1 A og B Generalforsamling 2024

Styrets arbeid og drift av gården

AS Fagerbo er et nå 91 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 Flintoes gate 1 A og B.

Aktivitet i gården

Året 2023 i Fagerbo har styret vært preget av å ivareta og stabilisere økonomien, utføre og planlegge nødvendig vedlikehold og videreutvikle boforholdene. Styrets arbeid og aktiviteten har vært ganske lik som foregående år. Det har vært en del kontakt med beboere i løpet av året både gjennom dugnad og sosial sammenkomst, i tillegg til vanlig kontakt i våre fellesområder inne og ute, på telefon, sms, Vibbo og på e-post.

Styremøter og samarbeid

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

- Styremøte 9.april 2024
- Styremøte 20. mars 2024
- Budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører 20. mars 2024
- Styremøte 13. februar 2024
- Styremøte 16. januar 2024
- Styremøte 5. desember 2023
- Styremøte 8. november 2023
- Styremøte 4. oktober 2023
- Styremøte 13. september 2023
- Styremøte 23. august 2023
- Styremøte 7. juni 2023
- Styremøte 7. juni 2023 konstituerende møte
- Styremøte 10. mai 2023
- Styremøte 12. april 2023

I alt 14 styremøter. I tillegg hadde vi i 2023 noen møter med leverandører og samarbeidspartnere og ett med heiskomiteen. Det foreligger referat fra alle styremøter.

Samarbeidet i styret har vært godt. Styret har også hatt nytte og glede av samarbeid med heiskomiteen, mange enkeltbeboere og våre naboer i Fagerborggata 54.

Utskiftning i styret

I løpet av året har ett styremedlem flyttet fra Fagerbo: Halvor Grønlund, som trådte ut av styret tidlig sommeren 2023 etter å nettopp ha blitt valgt inn. Vi har derfor i det meste av perioden siden forrige valg vært et styre på fire medlemmer siden forrige generalforsamling. Da var vi kun fire styremedlemmer, siden ett av styremedlemmene fra 2022 hadde sluttet året før. Sebastian Arciszewski var ikke på valg og fortsatte (var valgt for to år året før og hadde ett år igjen), Monica Bothner tok gjenvalg for to år og nytt styremedlem Nina Caroline Omtvedt ble valgt for to år på generalforsamlingen. Styreleder Britt Randi Hanssen var ikke på valg og hadde ett år igjen av sin periode.



Arbeidspresset for fire styremedlemmer har vært varierende, men overkommelig. Det har vært relativt høy aktivitet med løpende oppgaver, men 2023 blir et normalt år uten store uhell og uforutsette utgifter. Derfor vurderte styret det som forsvarlig å ikke kalle inn varamedlem til innsats i styret etter utskiftning av Grønlund. Selv om det har gått greit med fire styremedlemmer i 2023 og så langt i 2024, anbefaler styret generalforsamlingen å fortsette med fem styremedlemmer og ett varamedlem også i årene fremover, da folk kan trekke seg underveis av ulike grunner, særlig flytting.

Annen fast aktivitet

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

Daglige og ukentlige oppgaver har vært:

Håndtering av fakturaer, dialog med leverandører, 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, ny og oppdatert informasjon på nettsider og plakater.

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-portalene Vibbo, hvor styret sender informasjon og mottar meldinger fra beboere. Siden dette er den obligatoriske kanalen, ber styret alle eiere følge med her, samt legge inn e-postadresse for varsel for å få med seg viktig informasjon. Dette er beboernes eget ansvar. I tillegg bruker styret fortsatt den offentlige nettsiden fagerbo.wordpress.com. Den inneholder både praktisk og historisk informasjon, som vi ber med beboere, leverandører og andre. Til løpende informasjon brukes den offentlige bloggen mindre enn tidligere til info som kun angår eiere og beboere da vi i større grad bruker Vibbo til slik informasjon.

Noen beboere bruker også Facebook-siden For oss som bor i AS Fagerbo for å dele info med hverandre. Beboere som ønsker å bruke denne kanalen kan her dele erfaringer, gi hverandre tips og hjelp, kanskje be om en tjeneste eller lignende. Dette er en supplerende kanal for beboere som ønsker å bygge gode naboskap også her. 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 og/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

I 2023 hadde vi en vårdugnad. Høstdugnaden avlyste vi da vi ikke mente vi hadde nok praktisk arbeid å gjøre. Vi inviterte i stedet første søndag i advent til en sosial samling i bakgården



kombinert med tenning av mørketidslys. Selve lysteningen og opphenging av bakgårdskunsten vi har hatt noen år tilbake, ble imidlertid kansellert av praktiske årsaker.

Økonomi

Økonomien i gården er relativt god, men etter ekstra lån tatt opp høsten 2021 for å dekke bakgårds-rehabiliteringen, har vi fortsatt en del lån, i skrivende stund drøyt 11,7 mill NOK i lån og har de siste år hatt negativt driftsresultat. Styret brukte i 2023 mye ressurser på å prøve å finne bank med lavere rente, noe som var relativt krevende, men vi byttet på høsten låneinstitusjon fra Obosbanken til Nordea med en nedgang i nominell rente på 0,4 prosentpoeng. I tillegg nedbetalte vi cirka en million i gjeld på samme tidspunkt, men beholdt så lang annuitet som mulig på 30 år. Tatt i betraktning at alle utgifter de siste årene har steget, inkludert rentenivå, har selskapet økende utgifter, men er foreløpig i god stand til å ivareta nødvendig vedlikehold av gården. Styret har i 2023 som i 2022 prioritert å være bevisst sparsomme ved å spare der det er mulig og forsvarlig, for å holde utgiftene for aksjonærene nede. Vi har ikke økt fellesutgiftene siden vi økte med 15 prosent 1. oktober i 2022. Vi vurderer stadig når og hvor mye vi skal øke eieres fellesutgifter for å sikre en sunn felles økonomi uten driftsresultat med for stort underskudd, noe som ikke er ønskelig da det fører til lite bærekraftig økonomi på sikt. Vi har ikke ønsket å øke husleien mer enn nødvendig. Dette fordi vi vet at mange også privat opplever økte utgifter og at selskapet fortsatt har relativt god likviditet, takket være bevisste og litt strenge prioriteringer og få uforutsette uhell med tilhørende utgifter.

Generelt styrearbeid

Styret har fulgt opp arbeidet med en helhetlig og prioritert plan for vedlikehold av bygningsmassen. En del av dette knytter seg til sikkerhet og gjennomgang av HMS-plan (Helse-, Miljø- og Sikkerhetsplan) og noe 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 nødvendige funksjonelle og estetiske oppgraderinger og vedlikehold av gården slik at den blir et praktisk og godt sted å bo.

Vedlikeholdsplan

Styret jobbet i 2023 mye med å etablere en samlet vedlikeholdsplan der det inngikk oversikt over de tiltak som er gjort og skal gjøres slik at de kan prioriteres. Denne skal vedlikeholdes og være basert på tidligere tilstandsrapporter, utførte arbeider (se også liste sist i dokumentet), innmeldte behov fra beboere og hva som kan forventes av behov framover.

A-kontobeløp og varmeutgifter

Styret har ikke økt a-kontobeløp for varme på månedlig husleie – til tross for fortsatt høye strøm – og varmekostnader også i 2023 og hittil i 2024. Mange vil som følge av økte energipriser, 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 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

Oppussingen av bakgården som ble avsluttet i 2022 preger oss fortsatt. Det ble vellykket, men vi har hatt en del oppfølging av det også i 2023, særlig i forbindelse med lekkasje fra tak over 147B som kan ha sammenheng med sedumlegging på taket. Bakgårdsrehabilitering og sedumlegging på tak hadde vært ønsket og planlagt av flere styrer over mange år. De siste arbeidene besto i takkant på søppelskur, sykkelstativ og toppdekke på bakken. Vi er fortsatt fornøyd med arbeidet, som et eksempel kan nevnes at dreneringen har gjort at vi ikke har hatt vanninnsig i kjeller i ettertid.

Reparasjon av tak inkludert sedum

Det ble oppdaget lekkasje fra taket over 147 B og til leiligheten i februar 2022. Vi opplevde dessverre tilsynelatende akkurat det samme i slutten av april 2023. Det medførte mye dialog med forsikringsselskap, forsikringsselskapets entreprenørfirma, prosjektleder USBL og utbyggere av sedumtak i 2021, Tronslien, og entreprenør som jobbet på taket i 2018 OSEB og ekstern konsulent. Foreløpig står selskapet, etter mye arbeid, uten ekstraordinære utgifter, men dette arbeidet er ikke ferdig reparert og avsluttet. Det gjenstår i skrivende stund avklaring av ansvar, rekonstruksjon av sedum på tak og utbedring av følgeskader i leiligheten.

Dugnad

Vi hadde i mai 2023 vår andre dugnad i nyoppusset bakgård. Det var mindre å gjøre enn tidligere år, og vi ryddet og vasket i kjeller og oppganger. Vi hadde leid inn en container for å få kastet fra fellesareal og leiligheter og gjorde arbeid i hagen. Vi avsluttet med felles mat og sosialt samvær. Det var godt oppmøte.

Tørkestativ

Vi har et fint, originalt og hjemmelaget tørkestativ i bakgården som ble satt opp på vårdugnaden i 2022. Vi oppfordrer beboere til å bruke dette med varsomhet, det vil særlig si å bruke kroker for å feste før og etter bruk. Følg instruksjonene for bruk som er hengt opp ved stativet. Stativet er bygget av aksjonær og beboer Steinar lms med litt støtte og hjelp fra styret og beboere. Vi takker Steinar så mye for dette. Å bidra til bofellesskapet på denne måten er et eksempel til etterfølgelse for oss alle.

Sedumtak

Sedumtaket som ble montert både på hustaket og på søppelskuret, har vært vedlikeholdt ved gjødsling. Vår og sommer måtte det også vannes for å holde seg. Styret har gjort dette selv og valgt å ikke kjøpe eksterne tjenester verken for vanning eller gjødsling som er anbefalt/påkrevd for å vedlikeholde sedumtaket slik at det gjør sin funksjon med å drøye vannet og gi mer kontrollert avrenning.

Øvrig vedlikehold

Styret har ellers jobbet med løpende vedlikeholdssaker som blant annet lekkasje på rør i kjeller, vedlikehold av dører og balkonger, problemer med dørcalling-anlegg, fjernvarmeanlegg og felles vaskerom. Det har også vært uhell i forbindelse med oppussingsarbeider og i leiligheter der styret



har bidratt. Vi har også arbeidet med skadede balkonger og forberedt kartlegging av balkongdører og vinduer som er ødelagt og også fungerer som rømningsvei.

Ventilasjon

Styret har også i 2023 fått henvendelser fra beboere om dårlig ventilasjon i leiligheter, noe som er et kjent problem og ofte stabilt utfordrende i bygårder bygd på samme måte i samme tid som vår. Jfr vedtak på generalforsamling i 2022 har styret jobbet videre med å kartlegge, undersøke og innhente tilbud, men foreløpig er vi ikke ferdig med prosessen. Vi skal forhåpentlig svært snart få installert en vite i en oppgang for å sjekke om effekten er tilfredsstillende nok til å gjøre tilsvarende eller lignende tiltak i flere oppganger.

Administrativt arbeid

Det er mye administrativt arbeid for styret, for eksempel på saker fra 2023 er klage på og betaling av fakturaer, godkjenning av nye beboere, dialog med myndigheter og forretningsfører, kontakt med meglere og nye eiere ved salg- og inn- og utflytting og administrering av styremøter.

Kontakt med og oppfølging av beboere

I tillegg har vi behandlet og fulgt opp ulike saker fra beboere på mye forskjellig, for eksempel fremleie av leilighet, nabobråk, uhell og skader inne i leiligheter, lyspærer, fysiske forhold, høye varmeutgifter, svikt i callinganlegg, bekymring for naboer etc. Det er veldig mange hyggelige beboere og aksjonærer i gården som bidrar positivt til vedlikehold av gården og bedre bomiljø. Mange strekker seg langt for å få gode naboforhold og tar vare på eiendommen. Det er styret takknemlige for.

Hage og gartner

En av våre beboere, Trine Arnesen Staff, har fortsatt hovedansvar for hagen og utfører gartnerarbeid. I løpet av 2023 har hun plantet og pleiet diverse vakre vekster. Styret er svært takknemlig for Trines innsats og hennes positive og sosiale bidrag til huset og nabolaget. Vi henstiller 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 søppel fra fortau eller vinduer. Det er også veldig fint om flere kan hjelpe til med å vanne og pleie blomster og vekster når man ser at det trengs.

Blant vår gartners innsats i 2023 kan nevnes at hun på starten av høsten varslet styret om funn av en ugrei ny art, harlekinmarihøne på tre i vår bakgård. Vi jobbet sammen med henne for å lete opp og fjerne de små insektene med insektmiddel og rensing av blader for hånd. Et intensivt og interessant samarbeid, takket være vår eminente gartner som fortjener vår ros og er et eksempel til etterfølgelse.

HMS-arbeid

Vi hadde i oktober en brannøvelse, som ikke var varslet, men vi sendte ut generell informasjon om brannsikring i forkant. På øvelsen var også vår leverandør av brannalarm, Midt-Telemark Brannservice til stede. Styret kjøpte inn og delte ut røykvarslerbatteri som vi la på dørmatten til alle leilighetene før adventstiden.

Brannalarmanlegg

Midt-Telemark Brannservice har utført service på vårt brannvarslingssystem. Det er viktig at hver



beboer setter seg inn i brannvarslingsrutiner og leser instruksjoner på tavlene. Vi har også foretatt teknisk kontroll av fjernvarmeanlegget.

Parkeringsplass

Styret har også hatt en del arbeid med oppfølging av parkeringsplassen som vi i 2023 leide av nabogården i Fagerborgt 50. Vi ble oppsagt fra plassen på høsten da eier valgte å leie den ut til Aimo park.

Sykler i bakgård

Vi har stripet sykler og fjernet sykler som ser ut til å være ødelagt eller ikke i bruk. Vi oppfordrer beboere til å ikke ha flere sykler enn de som er i daglig bruk i bakgården, da plassen er begrenset. Sykler som ikke brukes daglig bør plasseres innerst mot husveggen slik at det blir enkelt for dem som sykler daglig og kommer til og fra sine sykler.

Avtale om rørleggertjenester

Styret har i 2023 inngått rammeavtale med rørleggerfirma som gjelder både boligselskapet som sådan og kan benyttes av den enkelte beboere/eier. Vi gjorde flere undersøkelser av både pris og kvalitet før vi valgte Sanitær og varmevakta. Her får både selskap og beboere 15 prosent rabatt. Det er en fordel for kvalitet og sikkerhet å bruke samme rørlegger for arbeider i gården slik at ett selskap blir best mulig kjent med gårdens rør som er knyttet til hverandre.

Lån og likviditet

Vi har i 2023 tilbakebetalt en million NOK på lånet vårt i høst (se også Økonomi over) da vi tok litt mer lån enn det viste seg at vi trengte til bakgårdsrehabiliteringen i 2021. Vi har overført resten av lånet til bank med lavere rente. Vi har fortsatt en god buffer, i skrivende stund nesten en mill NOK, i fall nødvendige vedlikeholdsbehov oppstår. Styret har i 2023 prioritert å ha en trygg, men ganske restriktiv økonomi.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten for hver enkelt leilighet til Oslo kommune har økt fra 2022 til 2023 og vil også i 2023 kreves inn via fellesutgiftene i mai, juni, september og november.

Mulig vedlikehold og utbedringsarbeid 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 nødvendigvedlikehold av bygningsmassen.
- Følge opp bakgården og sedumtakene.
- Skifte av balkongdører og vinduer ved behov
- Kontroll av elektrisk anlegg og elektriske kabler i oppgangene (stigeledninger).
- Følge opp fjernvarmeanlegg og ved behov tilhørende rør
- Ventilasjon – evt kartlegging, måling eller filming av luftkanaler og åpning til luftluker, fjr sak på generalforsamling i fjor, hvor styret fikk fullmakt til å teste ut i en omgang. Ikke gjennomført foreløpig
- ENØK-tiltak: Vurdere installasjon av solcellepaneler på tak. Strømkabler kan føres i gamle søppelsjakter. Overskytende strøm (etter eget forbruk er dekket) kan selges.
- Bedre inn klima, mindre fukt i kjeller (rapport fra Norsk fuktskadekontroll 2015)
- Kjellerareal tilstand, oppussing av kjellervinduer
- Bedre utnyttelse av kjellerarealene ink evt. omfordeling av boder



- Vurdere behovet for ny tilstandsrapport for gården



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ingen uforutsette utgifter, og i tillegg kom vi ikke så langt at det påløp utgifter på forbedringer vi hadde planlagt.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på lån.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 092 561.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 112 000.

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 de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Fagerbo.

Lån

AS Fagerbo har lån i Nordea. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fagerbo AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fagerbo AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

Penneo Dokumentnøkkel: 8BKJ-UB6DW-4QHLC-4750-MAF55-7YJG1



vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8BKJ-UB6DW-4QHLC-14750-MAF55-7YJG1



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 090 736	2 731 011	2 981 000	3 119 000
Andre inntekter	3	16 125	32 450	12 000	16 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 106 861	2 763 461	2 993 000	3 135 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 419	-21 150	-22 000	-23 000
Styrehonorar	5	-159 000	-150 000	-159 000	-164 000
Avskrivninger	14	-32 666	-32 666	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	6	-11 026	-12 690	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-111 300	-107 003	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-19 983	-5 965	-12 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-66 393	-175 464	-500 000	-112 000
Forsikringer		-212 050	-192 889	-217 000	-239 000
Kommunale avgifter	9	-868 101	-685 789	-788 000	-998 000
Energi/fyring		-115 407	-125 219	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-297 634	-337 598	-281 000	-316 000
Andre driftskostnader	10	-248 441	-265 095	-282 000	-269 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 164 420	-2 111 526	-2 538 000	-2 427 000
DRIFTSRESULTAT		942 441	651 935	455 000	708 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 112	11 119	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-669 130	-448 614	-587 000	-717 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-645 018	-437 495	-586 000	-716 000
ÅRSRESULTAT		297 423	214 440	-131 000	-8 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		297 423	214 440		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	162 214	162 214
Tomt		22 000	22 000
Andre varige driftsmidler	14	636 245	668 911
SUM ANLEGGSMIDLER		820 459	853 125
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		271	7 487
Kundefordringer		2 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		77 934	78 237
Andre kortsiktige fordringer		0	14 972
Energiavregning	18	297 646	373 533
Andre driftskonti i OBOS-banken		39 602	61 868
Driftskonto OBOS-banken		540 548	713 926
Driftskonto OBOS-banken II		21 791	21 791
Sparekonto OBOS-banken		336 358	1 363 169
Sparekonto OBOS-banken II		1 996	1 943
SUM OMLØPSMIDLER		1 318 240	2 636 926
SUM EIENDELER		2 138 699	3 490 051
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	300 000	300 000
Udekket tap	16	-10 186 980	-10 484 403
SUM EGENKAPITAL		-9 886 980	-10 184 403
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 800 000	13 211 223
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 800 000	13 211 223
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 032	21 401
Leverandørgjeld		126 456	303 223
Påløpte renter		0	3 258



15

AS Fagerbo

Underregnskap Heis	19	72 192	135 349
SUM KORTSIKTIG GJELD		225 679	463 231

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 138 699	3 490 051
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	20	11 800 000	15 920 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024

Styret i AS Fagerbo

Britt Randi Hanssen /s/

Monica Bothner /s/

Sebastian Arciszewski /s/

Nina Caroline Omtvedt /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 553 936
Kabel-TV	294 216
Eiendomsskatt	242 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 090 736

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	4 111
50% dugnadskostnader	9 979
Regnskapskorrigeringer	35
Skilt	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	16 125

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 419
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 419

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 159 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 026.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 983
SUM KONSULENTHONORAR	-19 983

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 871
Drift/vedlikehold VVS	-7 745
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 109
Drift/vedlikehold heisanlegg	12 353
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 583
Kostnader dugnader	-6 725
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 393

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-242 645
Vann- og avløpsavgift	-469 343
Feieavgift	-6 630
Renovasjonsavgift	-149 482
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-868 101

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 543
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 812
Diverse leiekostnader/leasing	-4 344
Vaktmestertjenester	-122 910
Renhold ved firmaer	-79 486
Andre fremmede tjenester	-839
Trykksaker	-705
Andre kontorkostnader	-773
Porto	-180
Kontingenter	-1 990
Gaver	-1 286
Bank- og kortgebyr	-3 209
Velferdskostnader	-1 364
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-248 441

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 456
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 475
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 086
Andre renteinntekter	95
SUM FINANSINNTEKTER	24 112

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-487 294
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-171 836
Nordea	-10 000
SUM FINANSKOSTNADER	-669 130

**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**

Dørtelefonlegg		
Tilgang 2001	101 846	
Avskrevet tidligere	-101 845	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2001	32 390	
Avskrevet tidligere	-32 389	1
Ombygningsarbeid		
Tilgang 2001	1 060 901	
Avskrevet tidligere	-391 992	
Avskrevet i år	-32 666	
		636 243
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		636 245
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-32 666

NOTE: 15**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: 16**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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-11 800 000	
Nedbetalt i år	0	
		-11 800 000

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-11 920 000	
Nedbetalt tidligere	2 594 695	
Nedbetalt i år	9 325 305	
		0

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	114 082	
Nedbetalt i år	3 885 918	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 800 000
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-371 340
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-371 340
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	668 986
------------	---------

SUM KOSTNADER	668 986
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	297 646
----------------------------	----------------

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: 19****UNDERREGNSKAP HEIS**

Drift/vedl.hold	134 437
Innbetalt à konto	-71 280
Tidligere årsavregninger akkumulert	-135 349
SUM UNDERREGNSKAP 1	-72 192

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	11 800 000
TOTALT	11 800 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	162 214
Tomt	22 000
TOTALT	184 214



Annen informasjon om aksjeselskapet

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.

Vedlikehold og rehabilitering i Fagerbo de siste årene

2023 Reparasjon av rør i kjeller

2022 Utbedring på tak:

- Utbedret rundt luftekasse og soil på taket over 147B som oppfølging av oppdaget lekkasje
- ned til leilighet i 5. etg (OSEB utført i samarbeid/ på oppdrag fra Tronslien/Blomsterak som
- la sedum på taket året før.

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.
- Dobbelt drenert i bakgård mot alle husvegger
- Nye toppdekker på bakken og remontering av sykkelstativ i bakgård
- Nye lyspunkter, platting, søppelskur og trevegg mot Ullevålsveien nord i 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 inngangsskilt er kjøpt inn og hengt opp for Flintoes gate 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.
- Siste merking ble gjennomført i 2017.
- Alle ringelokker (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 branttettet.

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 Flintoes gate.

2019

- Bedret merking av huset gjennom innkjøp av nye nummerskilt og inngangsskilt 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 vanninnsig 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 frostskaader,
- 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 sålebenkbeslag (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
- Flintoes gate (sikrer mot fall av løs fugemasse mellom teglstein og vanninnsig særlig bak nedløp i bakgård),



- Rehabilitering av seks brannbalkonger mot bakgård.

I tillegg:

- Stengt søppelsjakter fra medio august 2018 (Gamle «generator»-pipeløp:
- Forbrenningsovner for søppel), av kostandsgrunner og helsemessige årsaker (insekter og lukt). Søppelsjaktene ble rensset og desinfisert av Rentokil og alle luker limt igjen 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 effektenlegg 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 branddører 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. (kostnader 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 huseierne).

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 inneklime 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 røykvarslersens 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 nødlis/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 bakken 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.
- Midlertidig sikring av piper.
- Skiftet til elektronisk måleravlesing av radiatorer.

2012

- Installert nytt brannvarslingssystem og satt opp brannvarslere i alle fellesarealer.
- Byttet låssystem på alle hoveddører samt ny sikkerhetslist.
- Rehabiliteret grunnmuren på ytre gård og slått bort løse deler fra gesimskant.
- Utbedret lekkasje i avløpsrør fra oppgang C.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 7065 Selskapsnavn: AS Fagerbo

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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