



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 04.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 17.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 605 509	2 639 475
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 605 509</b>	<b>2 639 475</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		149 068	185 959
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 666	32 666
Annen driftskostnad		1 606 735	1 698 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 788 470</b>	<b>1 917 227</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>817 039</b>	<b>722 248</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 853	7 717
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 853</b>	<b>7 717</b>
Annen finanskostnad		293 147	358 276
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 147</b>	<b>358 276</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-286 294</b>	<b>-350 560</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>530 746</b>	<b>371 688</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>530 746</b>	<b>371 688</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>530 746</b>	<b>371 688</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>530 746</b>	<b>371 688</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		530 746	371 688
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>530 746</b>	<b>371 688</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		184 214	184 214
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		734 243	766 909
Sum varige driftsmidler		918 457	951 123
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		918 457	951 123
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		71	18 245
Andre fordringer		136 477	510 697
Sum fordringer		136 548	528 942
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 252 007	1 945 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 252 007	1 945 421
Sum omløpsmidler		1 388 555	2 474 363
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 307 012</b>	<b>3 425 486</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 476 737	9 007 482
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 476 737</b>	<b>-9 007 482</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 176 737</b>	<b>-8 707 482</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 104 194	11 566 597
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 104 194</b>	<b>11 566 597</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 104 194</b>	<b>11 566 597</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 270	2 155
Leverandørgjeld		50 250	336 647
Skyldige offentlige avgifter			54
Annen kortsiktig gjeld		328 034	227 516
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>379 554</b>	<b>566 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 483 748</b>	<b>12 132 969</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 307 012</b>	<b>3 425 486</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672752

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 04.06.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 04.09.2021

---

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



Organisasjonsnr: 921 107 412  
AS Fagerbo

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 605 509	2 639 475
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 605 509</b>	<b>2 639 475</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		149 068	185 959
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 666	32 666
Annen driftskostnad		1 606 735	1 698 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 788 470</b>	<b>1 917 227</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>817 039</b>	<b>722 248</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 853	7 717
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 853</b>	<b>7 717</b>
Annen finanskostnad		293 147	358 276
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 147</b>	<b>358 276</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-286 294</b>	<b>-350 560</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>530 746</b>	<b>371 688</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>530 746</b>	<b>371 688</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>530 746</b>	<b>371 688</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>530 746</b>	<b>371 688</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		530 746	371 688
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>530 746</b>	<b>371 688</b>



Organisasjonsnr: 921 107 412  
AS Fagerbo

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		184 214	184 214
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		734 243	766 909
Sum varige driftsmidler		918 457	951 123
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		918 457	951 123
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		71	18 245
Andre fordringer		136 477	510 697
Sum fordringer		136 548	528 942
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 252 007	1 945 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 252 007	1 945 421
Sum omløpsmidler		1 388 555	2 474 363
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 307 012</b>	<b>3 425 486</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		300 000	300 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	8 476 737	9 007 482
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 476 737</b>	<b>-9 007 482</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 176 737</b>	<b>-8 707 482</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 104 194	11 566 597
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 104 194</b>	<b>11 566 597</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 104 194</b>	<b>11 566 597</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 270	2 155
Leverandørgjeld	50 250	336 647
Skyldige offentlige avgifter		54
Annen kortsiktig gjeld	328 034	227 516
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>379 554</b>	<b>566 372</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 483 748</b>	<b>12 132 969</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 307 012</b>	<b>3 425 486</b>



Organisasjonsnr: 921 107 412  
AS Fagerbo

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

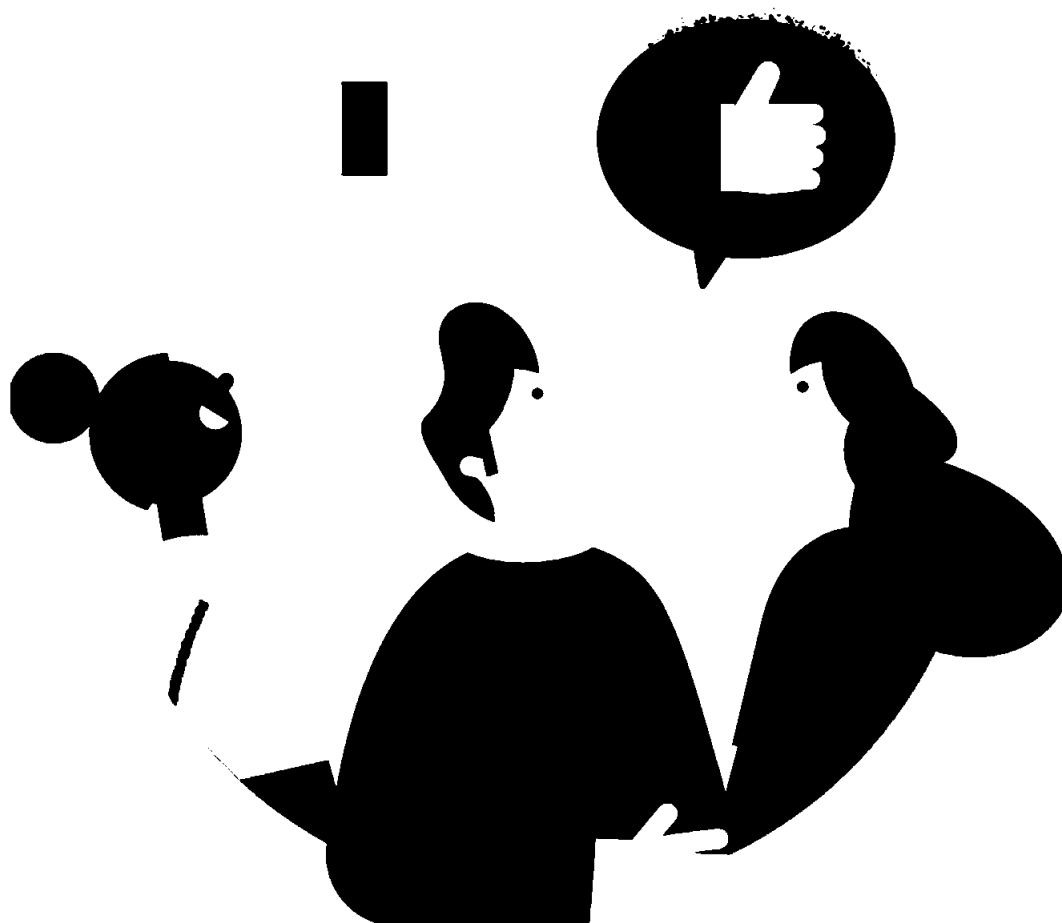
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

AS Fagerbo

Digitalt årsmøte avholdes 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i AS Fagerbo vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27.05.21, kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 4.6.21, kl. 09.00.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i AS Fagerbo. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7065>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om dugnadstillegg
6. Forslag om vedtektsendring (tillegg i vedtektene):
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i AS Fagerbo**

Steinar Ims

Britt Randi Hanssen

Gina Lorentsen

Torgeir Rosvoll



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Steinar Ims og Britt Randi Hanssen velges til å signere protokollen.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 7065 Årsrapport med Regnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Steinar Ims	Kirkeveien 147 C
Styremedlem	Britt Randi Hanssen	Kirkeveien 147 E
Styremedlem	Gina Lorentsen	Kirkeveien 147 A
Styremedlem	Torgeir Rosvoll	Kirkeveien 147 A
Varamedlem	Henrik Lied	Kirkeveien 147 D

Gina Lorentsen har trukket seg fra styret, grunnet flytting.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om AS Fagerbo

Aksjeselskapet består av 52 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Kirkeveien 147 A+b

Gårds- og bruksnummer :  
216 94

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS Fagerbo har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



AS Fagerbo, Kirkeveien 147 og Flintoesgate 1

Generalforsamling 2021

## Styrets arbeid og drift av gården

AS Fagerbo er et 88 år gammelt boligaksjeselskap («*Aktieselskapet Fagerbo*» ble registrert i Oslo den 21. mars 1933). Etter 88 år som «Kirkeveien 147 A – E» får nå Fagerbo to nye adresser som del av boligaksjelaget. Styret fikk i brev av 15. februar 2021 melding fra Plan- og bygningsetaten om at Kirkeveien 147 D og E får nye navn i løpet av året: Flintoesgate 2 og 4 (Se mer om dette i det følgende).

## Pandemien og aktivitet i gården

Året i Fagerbo har – som for resten av verden - vært preget av Covid-19-pandemien. Vi håper alle beboere har kommet seg godt gjennom pandemien så langt – og oppfordrer alle til å ta godt vare på hverandre også i tiden som kommer. Pandemien preget driften i gården: Årsmøte ble digitalt (det fungerte OK, men drøftingssaker ble utsatt – det ble også beboermøte i etterkant av generalforsamling), begge dugnader ble avlyst, noen styremøter har vært avholdt på nett og direkte kontakt med beboere har vært redusert.

Styrets arbeid og aktiviteten i bygget har derimot ikke blitt mindre som følge av koronapandemien. Av fysiske møter fikk vi heldigvis gjennomført både beboermøte torsdag 22. oktober i bakgården og nesten fullført «luftelukerunde» hos beboere i oktober og november (med info om brannforebygging og fyring i peis) før ny nedstenging på senhøsten. Dette betyr at vi har hatt noe kontakt med beboere i løpet av året i tillegg til vanlig kontakt på telefon, i oppgangene, i bakgården og på mail.

## Styremøter og samarbeid

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

- Styremøte 24. mars 2020
- Styremøte 14. april
- Styremøte 19. mai
- Styremøte 16. juni
- Styremøte 18. august
- Styremøte 22. september
- Styremøte 20. oktober
- Styremøte 17. november (i fyrrommet)
- Styremøte 8. desember (på nett)
- Styremøte 12. januar 2021 (på nett)
- Styremøte 16. februar (i fyrrommet)
- Felles styremøte med Fagerborggt. 54 om bakgården, 17. februar (på Teams). Ikke referatført.
- Styremøte 16. mars (i fyrrommet)
- Styremøte 24. mars med regnskapsfører (i år uten oppmøte hos OBOS, men på nett grunnet korona).
- Styremøte 20. april (i fyrrommet).
- Felles styremøte med Fagerborggt. 54 om bakgården, 22. april (på Teams). Ikke referatført.



I alt 14 styremøter pluss to felles styremøte med Fagerborggt. 54. Det foreligger referat fra alle styremøter der ikke annet er angitt i listen over. Styret har rettet seg etter til enhver tid gjeldende regler for smittevern, antall mennesker som kan samles og sosial distanse på sine styremøter.

Samarbeidet i styret har vært godt.

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

### **Styremedlemmer som har flyttet fra Fagerbo i perioden**

I løpet av året har to styremedlemmer og ett varamedlem flyttet fra Fagerbo: Maren Jørgensen Dahl (styremedlem) og Henrik Lied (vara) flyttet 31. oktober 2020, og Gina Dalen-Loretsen (styremedlem) flyttet 31. januar 2021. Torgeir Rosvoll flytter etter endt generalforsamling og må derfor erstattes midt i sin toårsperiode.

Resterende tre styremedlemmer inneværende år har i perioden merket at arbeidspress er stort. Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å fortsette med fem styremedlemmer (alternativt fire dersom arbeidspress reduseres noe) og ett varamedlem i styret også i årene fremover.

### **Annen fast aktivitet**

I tillegg til styremøter har vi hatt diverse aktivitet over mail, telefon og ulike sosiale medier og mer eller mindre formelle møter på Messenger, telefon og i bakgården.

*Daglige og ukentlige oppgaver har vært:*

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

### **Informasjon**

Styret har opprettet *facebooksid*en «**For oss som bor i AS Fagerbo**». Styret oppfordrer alle til å melde seg inn i gruppen – her kan beboere utveksle erfaringer, meldinger, oppdateringer osv. om livet i Fagerbo.

Styret har fortsatt arbeidet med å gjøre informasjon tilgjengelig for beboerne på nettsidene til Fagerbo: <https://fagerbo.wordpress.com/>. Nettsidene blir stadig mer utfyllende, mer oppdatert og med mer historisk informasjon om Fagerbo. Særlig har informasjon om piper, fyring, lufting og brannvern/brannanlegg blitt oppdatert i løpet av året.

Løpende informasjon på nett har økt. Styret har lagt ut ca. 30 poster på nett siden forrige generalforsamling samt informasjon på plakater og brev i postkassene.

Styret oversender alle nye beboere lenke til «Info til nye beboere i Fagerbo» (<https://fagerbo.wordpress.com/info-til-nye-beboere-i-fagerbo/>). «Oppussingsdirektiv» er sendt 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.

Nye instruksjoner for branntavlene er utarbeidet og hengt opp.



## Navneskifte på Kirkeveien 147 D og E. Nytt navn er Flintoesgate 1

Adressene «Kirkeveien 147 D og E» blir endret etter 88 år med nåværende adresse. I brev fra Plan- og bygningsetaten den 15. februar 2021 stod det følgende:

«Plan- og bygningsetaten informerer om at vi planlegger å gi eiendommen din en ny adresse. Den nye adressen blir offisiell etter at vi har fattet vedtak, som vanligvis skjer i løpet av fire til seks uker. Bakgrunnen for adresseendringen er at Bydel St. Hanshaugen fattet vedtak om navnsetting i møte 11.02.2020.»

Dette innebærer at tre adresser får ny adresse:

- 216/92 Kirkeveien 143: Flintoes gate 4
- 216/33 Fagerborggata 50C: Flintoes gate 2
- 216/94 Kirkeveien 147D & E: **Flintoes gate 1**

Adressen til oppgangene Kirkeveien 147 A–C og Fagerborggata 50 A–B, blir ikke endret.

Styret har sendt innsigelser på deler av navneendring (blant annet skulle opprinnelig D og E en felles inngangsdør fått nummer 2 og 4, noe som fremstod for styret som ulogisk. Dette ble endret til nummer 1 for begge oppganger) i brev av 19. februar og 14. april 2021 samt noen spørsmål om blant annet merking av nummer i gaten og inngangene til nåværende 147 D og E. Styret avventer svar på vårt brev og informasjon om når navneendring trer i kraft etter endringene (opprinnelig satt opp til 4. mai, men nå noe utsatt).

## Johannes Flintoe

Til informasjon kan vi fortelle at gatestubben er oppkalt etter **Johannes Flintoe** (født 29. juli 1786 eller -87 i København, død 27. januar 1870 i København):

«Han var en dansk maler som virket i Norge. Han er kjent for sine landskapsmalerier (særlig fra Telemark, Hardanger og Sogn), blant annet i Fugleværelset på Slottet (1839–41), for sine draktstudier og skildringer av gamle bygninger og folkeliv. Flintoe var observant og hans tegninger er av stor kulturhistorisk betydning. Han tegnet og malte flere stavkirker. Ål stavkirke beskrev han nøye i tegning blant annet hvilken himmelretning han betraktet bygget.» ([https://no.wikipedia.org/wiki/Johannes\\_Flintoe](https://no.wikipedia.org/wiki/Johannes_Flintoe). Hentet: 8. mars 2021. For mer utfyllende informasjon se også [https://snl.no/Johannes\\_Flintoe](https://snl.no/Johannes_Flintoe) og [https://nkl.snl.no/Johannes\\_Flintoe](https://nkl.snl.no/Johannes_Flintoe)).

Fra Oslo byleksikon på nett finnes følgende oppslag om Flintoes gate:

«**Flintoes gate**, Fagerborg, bydel St. Hanshaugen, fra Kirkeveien til Fagerborggata ved Fagerborg skole. Gatestubben hadde lenge uoffisielt dette navnet, men ble formelt oppkalt i 2020 etter maleren Johannes Flintoe [...]. Ingen av husene med inngang fra gaten har adresser til den, men til Kirkeveien (nr. 143, 145 og 147d og e samt Fagerborggata 50c). Gatenavnet knytter an til navnene på flere av smågatene i området, som har navn etter norske malere» ([https://www.oslobyleksikon.no/side/Flintoes\\_gate](https://www.oslobyleksikon.no/side/Flintoes_gate). Hentet 8. mars 2021).

## Dugnad og sosial aktivitet

Dugnader var planlagt for tirsdag 12. mai, torsdag 24. september 2020 og torsdag 29. april 2021. Alle dugnader ble avlyst grunnet koronapandemien og kravet om sosial distanse.

I år ble heller ikke mørketidsllys/ adventsllys hengt opp og tent i bakgården.



## Økonomi

Økonomien i gården er god. Dette – i tillegg til lav rente – gjør at Fagerbo er i stand til å drive målrettet oppgradering og vedlikehold av gården. Det er mulig at lånet blir utvidet i år i forbindelse med bakgårdsoppgradering (med særlig vekt på sikring mot innsig av vann i kjeller). Styret ønsker så langt som mulig å unngå økning i husleien og vurderer fortløpende om dette er mulig dersom lånet utvides.

Prosjekter, større arbeid og særlige oppfølginger

## Generelt

Styret har fulgt opp arbeidet med en helhetlig og prioritert plan for bygningsmassen i Kirkeveien 147. En del av dette knytter seg til sikkerhet og gjennomgang av HMS-plan (Helse-, Miljø- og Sikkerhetsplan) for gården. Noe av dette arbeidet reflekteres i sakene som nevnes nedenfor, mens andre går inn i de fremtidige planene for styrets arbeid med gården. I tillegg ønsker styret stadige funksjonelle og estetiske oppgraderinger av gården. Mye av dette sammenfaller med behov for vedlikehold, oppussing og rehabilitering og HMS-hensyn.

### A-kontoregulering for varme fra januar 2021

A-kontobeløpet for varme ble regulert opp med 30% fra januar 2021.

Økningen innebærer ikke økning i totale utgifter i løpet av året – men innebærer at fjernvarmekostander (radiatorvarme) blir fordelt mer jevnt utover året (se for øvrig brev til alle husstander fra styret av 14. mai 2020 og av 26. oktober 2020.).

Fjernvarmeprisen følger strømprisen, men skal være litt rimeligere. Svært dyre strømpriser har medført dramatisk økning i prisene de siste årene. Siden a-kontobeløpet har ligget fast de siste årene betyr det at «baksmellen» hvert år har blitt stor (alt fra 50% og opp til over 300% av a-kontoinnbetaling!). Alle leiligheter med store negative avvik fikk 30% økning i månedlig innbetaling. Unntaket er 7 leiligheter (av 52) som ikke får noen endring i a-kontoinnbetalingen da de ikke har fått den årlige «baksmellen» som de andre leilighetene har fått.

Alle beboere får årlig informasjon om pålogging for kontroll med forbruk av varme i egen leilighet i eget brev fra ISTA.

### Skifte av eiere og oppussing av leiligheter i gården

Dessverre er det ikke alltid at regler for oppussing (med inngående regler for å ta hensyn til naboer) blir fulgt. Styret erfarer at mange (særlig de som pusser opp for å selge videre) ikke overholder reglene i «oppussingsdirektivet» og ellers normal skikk og bruk. Dette krever enormt mye oppfølging fra styrets side.

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

Oppgradering av bakgården igangsettes over sommeren 2021 (medio august) og vil pågå i ca. fire måneder. I denne perioden vil inngang til bakgården være helt eller delvis avstengt. Dette innebærer at sykkelparkering og søppel blir lokalisert utenfor gården (ligger til entreprenør å løse for oss), og



beboere i Fagerborggata må i perioder bruke Kirkeveien 147 A og B for å komme til sine boliger. Mer informasjon om dette kommer vi tilbake til.

For Fagerbo blir det viktigste å sikre kjellere mot vanninnsig (vedlikehold). Når dette først gjøres oppgraderer vi selvfølgelig bruksareal samtidig (sykler, søppel, fremkommelighet, osv.).

I februar 2020 ble USBL-prosjekt ved Vera Tesdal innleid til å gjennomføre et forprosjekt med tanke på oppgradering av bakgården. Etter ferdig utarbeidet tiltaksliste med en del ekstra opsjoner som del av listen, ble det 10. desember 2020 gjennomført befarings av bakgård med fire entreprenører. To av dem leverte tilbud på arbeidene i slutten av januar 2021. Felles styremøte med Fagerborggata 54 ble avholdt og påfølgende informasjonsmøte 8. mars på Zoom for beboere i Fagerborggata 54, der styreleder Steinar Ims informerte om prosjektet. Fagerborggata 54 vedtok på ekstraordinær generalforsamling, som ble avsluttet torsdag 25. mars 2021, å gå inn for oppgradering av bakgården/gårdsplassen. Utgifter til oppgradering deles etter fordelingsnøkkel mellom Fagerborggata 54 og Fagerbo. Egne rehabiliterings- og oppgraderingsbehov (f.eks. Fagerbos behov for drenering) dekkes helt av gården som bestiller dette. Mer informasjon om dette kommer på våre nettsider.

### **Feieluker i piper over tak**

I 2014 fikk vi utbedret våre 9 piper og 12 feieluker over tak etter pålegg fra Brann og redningsetaten. Fasadeeksperten ved Kristoffer Kot og Marek Klimala fikk jobben med å utbedre pipene over tak og filme pipene innvendig. Kontrakten med Fasadeeksperten tilsa at alt skulle gjøres etter gjeldende forskrifter. Vi har ved to anledninger etter 2014 – grunnet kommentarer fra håndverkere på taket – spurt Fasadeeksperten om feielukene var etter forskriftene. Styret har fått bekreftelse fra dem på at det var de. Dette har vist seg å være løgn.

Styret sendte vinteren 2020 Brann- og redningsetaten bilder og beskrivelse av våre feieluker over tak for å høre deres vurdering av om feielukene var etter forskriftene. Brann og redningsetaten, ved Per-Øivind Monge (fagansvarlig, seksjon for boligsikkerhet, Brannforebyggende avdeling, Brann og redningsetaten i Oslo kommune), skrev i egen e-post til oss av 28. februar 2020: «Disse feielukene er ikke godkjent ...» og henviste til krav til feieluker slik det fremkommer i byggdetaljblad 752.135.

Etter utallige henvendelser til Fasadeeksperten – som endte opp med personlige fremmøte hos dem på senhøsten med trusler om anmeldelse og rettslige skritt – ble til slutt feielukene skiftet 18. – 20. januar 2021. Da hadde styret vedtatt forbud mot fyring med ved fra 2. desember 2020 i påvente av brannsikre feieluker.

*Styret vil sterkt fraråde fremtidig bruk av Fasadeekspertens tjenester.*

### **Nødlis og brannalarmanlegg**

Styret innhentet våren 2020 tilbud på installasjon av nødlis i alle trappeoppganger. Dette var den planlagte oppgraderingsinvesteringen for 2020.

I løpet av våren 2020 fikk vi overraskende pålegg fra Plan- og bygningsetaten om å søke om godkjenning av vårt eksisterende brannvarlingssystem som ble installert i 2012. Det viste seg at dette anlegget ikke hadde blitt meldt inn med søknad til Plan- og bygg ved installasjon. Ny søknad om godkjenning (og ev. utbedring av feil eller mangler) bestemte styret å gjøre i sammenheng med installasjon av nødlis.

Tre tilbud på nødlis ble innhentet og Stolt Elektro fikk tilbud om å gjøre jobben. De fulgte aldri opp (tross mange henvendelser fra vår side), vi prøvde nye elektroinstallatører uten hell.



I mars 2021 ba styret Midt-Telemark Brannservice om å foreta søknad for oss om brannanlegg og å installere nødlys. Begge deler gjøres i løpet av våren 2021.

## **Brannsikring alle gjennomføringer mellom brannceller i fellesarealer**

I mars 2021 ble alle gjennomføringer (hull rundt rør eller elektriske ledninger) mellom brannceller i fellesarealer kontrollert og tettet med brann- og røyksikkert materiale av Oslo Brannsikring.

## **Takrenne og vannbrett på tak, nedløp til bakgård**

Store nedbørmengder over kort tid – noe det har blitt mye mer av i Oslo de siste 20 årene - gjør at takrenner og nedløp ikke tar unna vann fra taket. Vi fikk større dimensjonerte nedløp i forbindelse med rehabilitering av fasade i 2018, men dette var ikke nok for vannmengdene fra tak over inngang C, D og E. Vannbrett (skjerm Brett opp fra takrenne) ble satt opp langs takrennen over C, D og E-oppgangen og nytt nedløp ble installert ved baktrapp i D-oppgangen høsten 2020. Så langt ser det ut til at dette har ønsket effekt.

Styret la inn opsjon på sedumtak (beplantet tak) på deler av taket i bakgårdsprosjektet. Sedum på taket fordrøyer (forsinker) vannmengdene som kommer med styrtregn, og hjelper til å unngå oversvømmelse og vannskader på bygget.

## **Halvtak over inngang D & E**

Halvtaket og inngang D og E raste sammen da store snømengder falt ned på det i februar 2019. Inngangspartiet ble stengt 11.november for å bygge nytt tak. 21. desember ble inngangspartiet åpnet igjen og nytt halvtak stod ferdig.

Hvorfor tok dette så lang tid?

- Vi måtte få bekreftet at dette var en forsikringssak.
- Vi måtte forhandle mye fram og tilbake for å få et utseende på halvtaket som vi var fornøyd med og som samtidig ble dekket av forsikringen.
- Vi fikk et entreprenørselskap hvor sentrale håndverkere ble langtidssykemeldt.
- Da vi skulle starte arbeidet våren 2020 ble det ytterligere forsinket grunnet koronapandemien.
- Da vi endelig startet opp nå 11.november ble det ytterligere to ukers forsinkelse delvis på grunn av håndverkere som satt i karantene etter retur til Norge fra utlandet og delvis grunnet forsinkelser i leveranse av materiell.

I følge tegningene fra 1933 hadde ikke dette inngangspartiet opprinnelig halvtak over seg. Det som falt ned i 2019 var antagelig satt opp på 1980-tallet en gang. Dette var ikke bygget etter dagens standard, som blant annet krever søyler for å tåle store snømengder.

Vårt nye halvtak er inspirert av andre bygg i nærområdet som er fra 30-tallet. Disse er stort sett uten søyler siden de er støpt inn i bygget. Vi har laget en moderne vri som er kledd i sink, samme materiale som vi har over kanten på hustaket vårt (det som kalles parapeten). Søyler blir malt sorte i løpet av våren 2021.

## **Husnummer- og oppgangsskilt**

Nye husnummer- og oppgangsskilt kom på plass våren 2019. De ble hengt opp i felles dugnadsinnsats fra *Sidi M. Belkhayati* og styreleder. I år ble dette fulgt opp av styreleder og Sidi med oppheng av nye skilt i bakgården og historiske skilt i oppgang C og D&E. Sistnevnte blir hengt opp sammen med forklaringstekst for husnummer- og oppgangsskiltene:



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

## Hage

Trine Arnesen Staff har fortsatt hovedansvar for hagen. Styret er svært takknemlig overfor Trine for innsatsen og for hennes positive og sosiale bidrag til huset og nabolaget!

## Oppfølging og handlingsplan for kjeller og boder

Styret merket seg at flere på generalforsamlingen i 2020 ikke var positive til omdisponering av størrelse på boder. Styret ønsket opprinnelig å informere mer om innhold og konsekvenser av slike omdisponeringer – og lytte til beboernes meninger om det – på det årlige beboermøtet i etterkant av generalforsamling. Dette beboermøtet utgikk som kjent i 2020.

Styret håper det blir mulig å gjennomføre beboermøte i år eller eventuelt til neste år hvor bl.a. denne saken tas opp. Uansett er dette *langsiktige* planer som vil følge opp tidligere nevnte handlingsplan for kjeller og boder.

## Større planer for tiden fremover:

Styret fortsetter HMS-gjennomgang og følger opp med ny tiltaksliste for tiden fremover.

- Sikre god økonomi i gården, stabile felleskostnader samtidig som det investeres i stadig oppgradering av bygningsmassen.
- Installasjon av nødllys i alle syv oppganger (fem hovedoppganger og to baktrapper) samt få eksisterende brannvarslingssystem godkjent. Utsatt fra i fjor.
- Følge opp arbeidet med boder og kjellere.
- Kontroll av elektrisk anlegg og kabeltrekk mellom leiligheter.
- Oppussing av kjellervinduer.
- Mulig ENØK-tiltak: Vurdere installasjon av solcellepaneler på tak. Strømkabler kan føres i gamle søppelsjakter. Overskytende strøm (etter eget forbruk er dekket) kan selges.
- Mulig ENØK-tiltak: Vurdere legging av sedumdekke på deler av tak for å fordrøye vann etter nedbør (gjøres i denne runden i forbindelse med bakgårdsprosjektet).
- Vurdere behovet for ny tilstandsrapport for gården (sist var en OPAK-rapport fra 2005) og brannsikkerhetsrapport for gården.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 605 509.

Dette er i hht budsjett. Andre inntekter gjelder i hovedsak salg av skilt.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 788 470.

Dette er lavere enn budsjettert skyldes i hovedsak lavere kostnader til konsulenthonorarer og vedlikehold enn forutsatt.

### Resultat

Årets resultat på kr 530 746 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 009 001

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 114 000 til vedlikehold som bla. Omfatter nødlys og brannsikring.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd



AS Fagerbo

med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Fagerbo.

### **Lån**

AS Fagerbo har lån i OBOS-banken.

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

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### **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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Fagerbo

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Fagerbo.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnøkkel: OZZ15-E5HJQ-0QGKE-P4UJ8-KY51A-EJ0GO



# PENNEO

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

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

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-29 18:00:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: OZZI5-E5HUQ-0QGKE-P4UJ8-KY51A-EJ0GO

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



AS Fagerbo

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 591 020	2 612 571	2 595 000	2 589 000
Andre inntekter	3	14 489	26 904	12 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 605 509</b>	<b>2 639 475</b>	<b>2 607 000</b>	<b>2 601 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 661	-28 959	-25 000	-19 000
Styrehonorar	5	-135 407	-157 000	-135 407	-128 000
Avskrivninger	14	-32 666	-32 666	-35 000	-33 000
Revisjonshonorar	6	-7 680	-11 415	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-15 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-101 105	-98 255	-101 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-99 667	-23 474	-250 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-115 151	-264 059	-300 000	-114 000
Forsikringer		-173 979	-153 549	-161 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-566 434	-535 466	-529 000	-587 000
Energi/fyring		-30 702	-41 643	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-274 828	-269 780	-278 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-237 190	-285 962	-295 000	-258 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 788 470</b>	<b>-1 917 227</b>	<b>-2 151 407</b>	<b>-1 774 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>817 039</b>	<b>722 248</b>	<b>455 593</b>	<b>827 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 853	7 717	1 000	2 000
Finanskostnader	12	-293 147	-358 276	-411 000	-229 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-286 294</b>	<b>-350 560</b>	<b>-410 000</b>	<b>-227 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>530 746</b>	<b>371 688</b>	<b>45 593</b>	<b>600 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		530 746	371 688		



AS Fagerbo

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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	162 214	162 214
Tomt		22 000	22 000
Andre varige driftsmidler	14	734 243	766 909
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>918 457</b>	<b>951 123</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		937	6 752
Kundefordringer		71	18 245
Forskuddsbetalte kostnader		69 902	237 686
Energiavregning	18	65 638	266 259
Andre driftskonti i OBOS-banken		29 316	61 344
Driftskonto OBOS-banken		325 900	657 210
Driftskonto OBOS-banken II		25 365	7 747
Sparekonto OBOS-banken		655 391	1 103 650
Sparekonto OBOS-banken II		216 035	115 471
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 388 555</b>	<b>2 474 363</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 307 012</b>	<b>3 425 486</b>



AS Fagerbo

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Aksjekapital	15	300 000	300 000
Udekket tap	16	-8 476 737	-9 007 482
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 176 737</b>	<b>-8 707 482</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 104 194	11 566 597
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 104 194</b>	<b>11 566 597</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		23 023	26 686
Leverandørgjeld		50 250	336 647
Skyldige offentlige avgifter		0	54
Påløpte renter		1 270	2 155
Underregnskap 1	19	247 537	185 301
Annen kortsiktig gjeld	20	57 475	15 529
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>379 554</b>	<b>566 372</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 307 012</b>	<b>3 425 486</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	11 920 000	11 920 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2021  
Styret i AS Fagerbo

Steinar Ims /s/

Britt Randi Hanssen /s/

Torgeir Rosvoll /s/



AS Fagerbo

## 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 350 044
Get (TV 235,- & internett 159,-) 394,-	141 024
Eiendomsskatt	99 244
Maling smyglister	708
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 591 020</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Automatpenger, vaskeri	1 489
Utfakturert for rehabilitering bakgård	3 000
Salg av skilt	10 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>14 489</b>



AS Fagerbo

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 092
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 431
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 661</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 2019/2020, og er på kr 135 407. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 079, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 680.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 573
USBL, Oppgradering av bakgården	-97 094
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-99 667</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-75 982
Drift/vedlikehold elektro	-4 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 435
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 085
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 800
Kostnader dugnader	-1 073
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-115 151</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-99 308
Vann- og avløpsavgift	-344 833
Feieavgift	-7 668
Renovasjonsavgift	-129 679
Ikke uthentet eiendomsskatt	15 053
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-566 434</b>



AS Fagerbo

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 214
Diverse leiekostnader/leasing	-5 116
Verktøy og redskaper	-3 444
Vaktmestertjenester	-129 036
Renhold ved firmaer	-70 594
Andre fremmede tjenester	-1 660
Trykksaker	-889
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 079
Andre kontorkostnader	-20
Telefon, annet	-144
Porto	-922
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-3 406
Velferdskostnader	-2 724
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-237 190</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	307
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 741
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 789
Andre renteinntekter	16
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 853</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-293 147
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-293 147</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Saldo 1.1	162 214
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>162 214</b>

Gnr.216/bnr.94

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



AS Fagerbo

**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	-293 994	
Avskrevet i år	-32 666	

734 241

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 734 243**

**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.



AS Fagerbo

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-11 920 000	
Nedbetalt tidligere	353 403	
Nedbetalt i år	1 462 403	
		-10 104 194
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-10 104 194</b>

**NOTE: 18**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Innbetalt a konto		-294 372
Kostnad administrasjon		75
Kostnad fjernvarme		303 144
Kostnad strøm		54 307
Uoppgjorte avregninger		2 484
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>		<b>65 638</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19**

**UNDERREGNSKAP 1**

Administrasjon		6 300
Innbetalt à konto		-71 280
Rep.-vedl.: heis		3 338
Årsavregning		-185 894
<b>SUM UNDERREGNSKAP 1</b>		<b>-247 537</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-57 381
Gebyrer		-94
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-57 475</b>



AS Fagerbo

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 104 194
<b>TOTALT</b>	<b>10 104 194</b>

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

Bygninger	162 214
Tomt	22 000
<b>TOTALT</b>	<b>184 214</b>



## **Annen informasjon om aksjeselskapet**

### **Styret**

Styret har e-post fagerbo@gmail.com. For at styret skal kunne nå alle eiere på en enklest mulig måte oppfordres det til å sende sin e-post adresse til denne adressen.

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

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

### **Nøkler/skilt**

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles fra styret.

### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602284. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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



AS Fagerbo

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

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

#### **Energimerking**

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

#### **Kabel-TV**

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



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

- 2020
- Nytt nedløp fra tak (ved dør til baktrappen i oppgang D).
  - Montering av «vannbrett» langs takrenne på tak. Vannbrett strekker seg fra takrenne over inngang C og langs takrenne over inngang D og E (Montert i forlengelse av eksisterende skvettskjerm i vinkel over inngangsdør til baktrapp i oppgang C).
  - Nytt halvtak over hovedinngang til D & E i Flintoesgate.
- 2019
- Bedret merking av huset gjennom innkjøp av nye nummerskilt og oppgangsskilt i samme utforming som originale emaljeskilt fra 1932/33.
  - Utskiftning av porttelefon i oppgang A. Nytt mobiltelefonbasert system av merket *Tidomat*.
- 2018 *Rehabilitering av gesims, parapet, tak og fasade som inkluderte:*
- Rehabilitering av gesims og parapet (ikke lengre er fare for at murbiter eller sinkledd parapet skal falle ned),
  - Ny takpapp oppå eksisterende,
  - Ny (brannsikker) dør til utgang på tak fra oppgang B,
  - Utskiftning av stige fra tak til «topptak» over inngang A,
  - Sikringslinje for arbeid som skal utføres på tak med sele,
  - Utskiftning av takrenner og nedløp, forlengelse av nedløp v. C-oppgang i bakgård fra ett nedløp til to nedløp (sikrer mot vannsprut på fasade og i grunnen mot kjeller),
  - Nye varmekabler i alle takrenner og nedløp med styringsautomatikk og nytt elektrisk opplegg for kablene,
  - Utskiftning av jernbjelker/dragere over åtte vinduer og en veranda i gården (grunnet frostspreng),
  - Forlengelse av alle soilrør på tak (lufting) for å sikre mot 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 frostskafer,
  - Nye stifter, kitting og maling av alle vinduer i trappeoppgangene,
  - Rehabilitering av pusset murkant rundt vinduer i tre trappeoppganger mot bakgård (Oppgang A, B og D),
  - Maling og vedlikehold av kjellervinduer og gitter foran kjellervinduer,
  - Utskiftning av alle sålebensbeslag (vannbrett under vinduer),
  - Utskiftning av 21 luftehetter på tak,
  - Nytt toppbeslag på tre piper på tak,
  - Erstatning av fugemørtel på teglsteinsfasaden og noen sprukne teglstein. Gjelder hele fasaden, men særlig i bakgård og deler av fasade mot Fagerborggata og Flintoesgate (sikrer mot fall av løs fugemasse mellom teglstein og vanninnsig særlig bak nedløp i bakgård),
  - Rehabilitering av seks brannbalkonger mot bakgård.
- I tillegg:
- Stengt søppelsjakter fra medio august 2018 (Gamle «kernerator»-pipeløp: Forbrenningsovner for søppel), av kostandsgrunner og helsemessige årsaker (insekter og lukt). Søppelsjaktene ble renset og desinfisert av Rentokil og alle luker gjenlimt i begynnelsen av oktober 2018.



- Oppheng av branninstruks og instruks for brannvarslingsanlegget ved sentrale for brannvarslingsanleggene i alle oppganger.

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

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

*Nye branndører i kjeller og merking av alle kjellerdører.*

I tillegg:

- Innkjøp og oppheng av brannslukningsapparater i alle kjellerganger og rom (CO<sub>2</sub>-apparater i ved elektriske anlegg i fyrrom og Hovedtavlerom).
- Analyse av luftsirkulasjon innendørs i leiligheter i Fagerbo (v. Entelligens AS).

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

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

I tillegg:

- Utbedring av feil og mangler inne i pipeløp – hovedsakelig i tilkobling fra leiligheter.
- Maling av gulv og vegger i 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 røykvarslerens dag 1. desember.
- Kontroll av hovedsikringsanlegg (Hovedtavlerom samt sikringssskap 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 (v. Boligenergi AS).
- Fuktanalyse av gården (v. Norsk fuktskadekontroll).

2014 *Totalrehabilitering av piper over tak som inkluderte:*

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

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



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

I tillegg:

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

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

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

I tillegg:

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

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

I tillegg:

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

2011 *Rehabilitering av alle balkonger.*

I tillegg:

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

2010 *Nye inngangsdører til alle leiligheter.*

I tillegg:

- OPAK-rapport med brannteknisk vurdering.
- OPAK-tilstandsrapport om balkonger.

2009 – Ny vaskemaskin innkjøpt til vaskerommet.

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

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

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 128 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 128 000.

Sak 5

## **Forslag om dugnadstillegg**

**Forslag fremmet av:** Rita Knutsen Ims

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det lages en tilleggspost på innbetaling av fellesutgifter for alle 52 husstander i Fagerbo på kr. 75,- pr. mnd. Tillegget er en skjønnsmessig kompensasjon for kostnaden ved å sette bort én husstands innsats på vår- og/eller høstdugnad til eksterne arbeidstakere.

Dersom husstanden møter på én dugnad blir den kompensert med hele beløpet på faktura for felleskostnader i desember. Dersom husstanden møter på både vår- og høstdugnad får husstanden i tillegg «stjerne i boken», mye positiv oppmerksomhet fra styret samt (håper jeg) svært god samvittighet. Det samme gjelder dersom husstanden møter med mer enn ett husstandsmedlem på dugnad.

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 fysisk arbeid. 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. Snakk med styret dersom dugnadsdatoer ikke passer for husstanden og du likevel ønsker å bidra (og få kompensasjon for kostanden).

### **Styrets innstilling**

Styret er delt i sin innstilling i saken.

### **Forslag til vedtak**

Det innføres en tilleggspost på innbetaling av fellesutgifter for alle 52 husstander i Fagerbo, på kr. 75 pr. måned. Tillegget er en skjønnsmessig kompensasjon for kostnaden ved tilsvarende å sette bort én husstands innsats på vår- og høstdugnad til eksterne arbeidstakere. Tilleggspost kreves fom januar 2022. Hvert år regnes separat (husstanden kan ikke «spare» opp kompensasjon).

Dersom husstanden møter og deltar på én dugnad av varighet på halvannen til to timer (som er det vanlige i Fagerbo) blir den kompensert med halve beløpet. Dersom husstanden møter på både vår- og høstdugnad eller med mer enn ett husstandsmedlem er det gledelig.

Styret setter opp regler for fritak og alternative ordninger for kompensasjon. Dette gjør styret oppmerksom på ved innkalling til dugnad. Styret kan også regulere summen etter årlig vurdering.

### **Vedlegg**

1. 7065 Uttalelse om dugnadstillegg.pdf



**Styret har innhentet følgende uttalelse fra forretningsfører. Fra Kathrine W. Sie, OBOS:**

## **Kompensasjon for innsats**

Dersom styret ønsker å kompensere beboere økonomisk for dugnadsinnsats kan det gjøres ved at den enkelte andelseier som har utført dugnadsarbeid, får en kontantytelse fra selskapet, for egeninnsats. Spørsmål er da om man står overfor en arbeidsavtale mellom den enkelte andelseier og selskapet. Hvorvidt det også blir betraktet som skattepliktig inntekt er noe usikkert. Selv om utbetalingen er under kr 1 000,- påløper det arbeidsgiveravgift på utbetalingen. Lønningskontoret sørger for dette. Vi må ta betalt pr. time for administrasjon.

## **Dugnadstillegg:**

Det er et alternativ å gi de eierne som ikke deltar en tilleggspost på giroen for innbetaling av felleskostnader for den kostnaden det er ved å sette deres andel av dugnadsarbeidet bort til andre.

Dersom styret ønsker å kreve dugnadspenger fra de som ikke møter på dugnad må det innføres et dugnadstillegg på felleskostnadene (egen kategori).

Forutsatt at likhetsprinsippet overholdes og at dugnadspengene fastsettes i forhold til verdien av det arbeidet de dugnadsvillige utfører, bør det ikke spille noen rolle om man velger økonomisk kompensasjon eller dugnadstillegg. Det er praktisk å kreve tillegg fra alle slik at det utbetales kompensasjon tilsvarende tillegget, til de som har deltatt på dugnad.

Hvis boligselskapet ikke kan dokumentere at de har hatt en kostnad til ekstern hjelp (eks studenter som **faktisk** har utført arbeidet), må styret være forberedt på å verifisere at noen andre har utført arbeidet for den eieren som ikke deltok på dugnaden, og at de utmålte dugnadspenger tilsvarer verdien av dette arbeidet. Av praktiske grunner må man kunne fastsette dugnadspengene skjønnsmessig til et standardisert beløp, dette må imidlertid knyttes opp til en beregning av arbeidets verdi. Det er ikke adgang til å legge inn noe element av bøter eller straff i beløpet.

Siden det kan være en viss juridisk tvil om løsningen med dugnadstillegg må vi ta forbehold om at et dugnadstillegg ikke lar seg tvangsinn drive på linje med mislighold av felleskostnadene. Det er således en betydelig prosessrisiko forbundet med disse sakene, og kostnadene med å inn drive dem vil regelmessig overstige det misligholdte beløp.

Når saken kommer til namsfogd eller forliksråd vil det påløpe gebyr for rettslig behandling i tillegg til salær fra Hammersborg Inkasso. AS Fagerbo må da dekke disse gebyrene.



Sak 6

## **Forslag om vedtektsendring (tillegg i vedtektene):**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det ble i 2016 installert heiser i oppgangene C, D og E i Fagerbo. Det ble også i forkant av denne installasjon undersøkt om det ville være mulig å sette inn heiser i oppgang A og B. Dette viste seg ikke å være mulig innenfor bærekraftige kostnadsrammer.

Heisene eies av de beboere som har «kjøpt seg inn» i dem i de gjeldende oppganger. Alle utgifter i forbindelse med drift, vedlikehold og forretningsføring dekkes av eierne. Administrasjon og forretningsføring gjøres gjennom AS Fagerbo og etter avtale med forretningsfører. Det er opprettet egne konti til drift og vedlikehold av heis, og forretningsfører fører eget regnskap for heis og fakturer eierne av heisen for dette.

For å formalisere denne ordningen foreslår styret et eget vedtektpunkt om dette.

### **Forslag til vedtak**

Forslag til nytt vedtektpunkt som ny §10 (der §10 forskyves til å bli en ny §11). Forslag til ny tekst:

§10. Heisene i AS Fagerbo driftes og vedlikeholdes av beboere som har kjøpt seg inn som eiere av heisene. Alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av heis besørges av de samme beboerne, inkludert administrative kostnader. Bankkonto(er) tilknyttet heis er registrert på AS Fagerbo og forretningsfører fører regnskap også for disse.

De påfølgende endringer blir som følger:

Tidligere §10. (For øvrig kommer aksjelovens bestemmelser til anvendelse) blir forskjøvet til å bli ny §11. med samme ordlyd.

Ny sluttekst blir som følger (tillegg markert med rød tekst):

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 6. mars 1933 med endringer fastsatt av generalforsamlingen den 11. mai 1989 og den 28. mai 2020.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Fagerbo generalforsamling 2021

Valg av nytt styre:

Styreleder: Britt Randi Hanssen (1 år, 2021-22), oppgang E

Styremedlem: Monica Bothner (2 år, 2021-23), oppgang C

Styremedlem: Stine Vethe (2 år, 2021-23), oppgang A

Styremedlem: Birgitte Holter (1 år, 2021-22), oppgang E

Styremedlem: Sebastian Arciszewski (1 år, 2021-22), oppgang D

Varamedlem: Halvor Grønlund (1 år, 2021-22), oppgang E

Britt Randi Hanssen. Svært osloifisert nordlending med viktige år i Østfold. Har mann og fire barn. Sittet i styret i Fagerbo i fire år og ønsker å fortsette. Har også sittet i og vært styreleder i annet borettslag og sameie i nærområdet. Min motivasjon for å sitte i styret er å bidra til et funksjonelt og hyggelig bomiljø der ulike folk kan bo godt hele livet. Bor i oppgang E, noe jeg har gjort siden februar 2013.

Birgitte Holter. Oppvokst i Østfold, men har bodd diverse steder i Norge og utenlands. Kom til Oslo i 2012 og flyttet inn i Fagerbo i 2014. Jobber til daglig i Yara med fokus på det grønne skiftet. Bor i oppgang E og setter stor pris på miljøet i Fagerbo!

Stine Vethe (34). Oppvokst på småbruk i Vestfold. Utdannet sivilingeniør innen maskin og jobber til daglig med havvind i 4Subsea og tar en øknomigrad på si. Utenfor dette så blir det ski, løping, sykling og hengekøying i marka. Har bodd i Oslo siden 2012, men er nyinnflyttet i Fagerbo (flyttet inn i oppgang A i februar). Vil gjerne bidra til at alle får en like varm velkomst som jeg fikk.

Monica Bothner (50), fra Oslo. Har bodd i Oslo hele livet med unntak av noen år i utlandet. Flyttet inn i Fagerbo i 2019 sammen med kone og sønn. Jobber som internasjonal rådgiver i Foreningen FRI. Bor i oppgang C. Har tenkt til å bo i Fagerbo lenge, så vil gjerne bidra!

Sebastian Arciszewski (31). Kjøpte leilighet i fjor, flyttet inn i februar. Bor her med min samboer og venter barn. Vi bestemte oss for å renovere hele leiligheten som jo også er en fordel for hele Fagerbo. Bodd i Oslo nesten 11 år, stort sett på Adamstuen og Fagerborg. Jobber som kjøreleder på BH Ramberg Transport. Driver i tillegg eget selskap med event fotobokser. Bor i oppgang D.

Halvor Grønlund (33). Utdannet sivilingeniør bygg fra NTNU og jobber som konsulent i COWI innenfor transport og byutvikling. Opptatt av godt innemiljø (f.eks. ventilasjon), bakgård (sykkel og renovasjonsløsninger), og infrastruktur fra teleoperatør. Tidligere styremedlem over 3 år i borettslag på 95 boenheter. Bor i 6. etasje oppgang E.



**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Britt Randi Hanssen**

**Valg av 2 Styremedlemmer** Velges for 2 år

**Monica Bothner**

**Stine Vethe**

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

**Birgitte Holter**

**Sebastian Arciszewski**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Halvor Grønlund**



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 24.05.21, kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 4.6.21, kl. 09.00.

Selskapsnummer: 7065 Selskapsnavn AS Fagerbo

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

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

Under er forslag til vedtak i saker til behandling. Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Møteinnkallingen godkjennes.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Valg av protokollvitner:

Steinar Ims og Britt Randi Hanssen velges til å signere protokollen.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Fastsettelse av honorarer:

Styrets godtgjørelse settes til 128 000.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------



## Forslag om dugnadstillegg:

Det innføres en tilleggspost på innbetaling av fellesutgifter for alle 52 husstander i Fagerbo, på kr. 75 pr. måned. Tillegget er en skjønnsmessig kompensasjon for kostnaden ved tilsvarende å sette bort én husstands innsats på vår- og høstdugnad til eksterne arbeidstakere. Tilleggspost kreves fom januar 2022. Hvert år regnes separat (husstanden kan ikke «spare» opp kompensasjon).

Dersom husstanden møter og deltar på én dugnad av varighet på halvannen til to timer (som er det vanlige i Fagerbo) blir den kompensert med halve beløpet. Dersom husstanden møter på både vår- og høstdugnad eller med mer enn ett husstandsmedlem er det gledelig. Styret setter opp regler for fritak og alternative ordninger for kompensasjon. Dette gjør styret oppmerksom på ved innkalling til dugnad. Styret kan også regulere summen etter årlig vurdering.

For		Mot	
-----	--	-----	--

## Forslag vedtektsendring (tillegg i vedtektene):

Forslag til nytt vedtektspunkt som ny §10 (der §10 forskyves til å bli en ny §11). Forslag til ny tekst:

§10. Heisene i AS Fagerbo driftes og vedlikeholdes av beboere som har kjøpt seg inn som eiere av heisene. Alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av heis besørgeres av de samme beboerne, inkludert administrative kostnader. Bankkonto(er) tilknyttet heis er registrert på AS Fagerbo og forretningsfører fører regnskap også for disse.

De påfølgende endringer blir som følger:

Tidligere §10. (For øvrig kommer aksjelovens bestemmelser til anvendelse) blir forskjøvet til å bli ny §11. med samme ordlyd.

Ny sluttekst blir som følger (tillegg markert med rød tekst):

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 6. mars 1933 med endringer fastsatt av generalforsamlingen den 11. mai 1989 og den 28. mai 2020

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 1 år	Britt Randi Hanssen	
Styremedlem for 2 år	Monica Bothner	
Styremedlem for 2 år	Stine Vethe	
Styremedlem for 1 år	Birgitte Holter	
Styremedlem for 1 år	Sebastian Arciszewski	
Varamedlem for 1 år	Halvor Grønlund	

Skjemaet sendes/leveres i styrets postkasse i Kirkeveien 147 innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.