



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 358 831	1 578 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 358 831</b>	<b>1 578 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 291 021	3 565 924
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 370 891</b>	<b>3 645 794</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 012 060</b>	<b>-2 067 594</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		361	454
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>361</b>	<b>454</b>
Annen finanskostnad		164 468	138 593
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>164 468</b>	<b>138 593</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 107</b>	<b>-138 139</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 176 167</b>	<b>-2 205 734</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 176 167</b>	<b>-2 205 734</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 176 167</b>	<b>-2 205 734</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 176 167</b>	<b>-2 205 734</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 176 167	-2 205 734
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 176 167</b>	<b>-2 205 734</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 085	107
Sum fordringer		3 085	107
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		324 820	354 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		324 820	354 284
Sum omløpsmidler		327 905	354 391
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>327 905</b>	<b>354 391</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 725 248	3 549 081
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 725 248</b>	<b>-3 549 081</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 725 248</b>	<b>-3 549 081</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 955 930	3 849 228
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 955 930</b>	<b>3 849 228</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 955 930</b>	<b>3 849 228</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 012	726
Leverandørgjeld		73 169	36 762
Annen kortsiktig gjeld		23 041	16 756
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 222</b>	<b>54 244</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 053 152</b>	<b>3 903 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>327 905</b>	<b>354 391</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224450

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 977 568 021  
SAMEIET FAGERBORGATA 40

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 358 831	1 578 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 358 831</b>	<b>1 578 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 291 021	3 565 924
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 370 891</b>	<b>3 645 794</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 012 060</b>	<b>-2 067 594</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		361	454
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>361</b>	<b>454</b>
Annen finanskostnad		164 468	138 593
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>164 468</b>	<b>138 593</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 107</b>	<b>-138 139</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 176 167</b>	<b>-2 205 734</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 176 167</b>	<b>-2 205 734</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 176 167</b>	<b>-2 205 734</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 176 167</b>	<b>-2 205 734</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 176 167	-2 205 734
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 176 167</b>	<b>-2 205 734</b>



Organisasjonsnr: 977 568 021  
SAMEIET FAGERBORGATA 40

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 085	107
Sum fordringer		3 085	107
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		324 820	354 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		324 820	354 284
Sum omløpsmidler		327 905	354 391
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>327 905</b>	<b>354 391</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 725 248	3 549 081
Sum opptjent egenkapital		-5 725 248	-3 549 081



Sum egenkapital	-5 725 248	-3 549 081
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 955 930	3 849 228
Sum annen langsiktig gjeld	5 955 930	3 849 228
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 955 930</b>	<b>3 849 228</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 012	726
Leverandørgjeld	73 169	36 762
Annen kortsiktig gjeld	23 041	16 756
Sum kortsiktig gjeld	97 222	54 244
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 053 152</b>	<b>3 903 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>327 905</b>	<b>354 391</b>



Organisasjonsnr: 977 568 021  
SAMEIET FAGERBORGATA 40

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

1012 Sameiet Fagerborggata 40





## Til seksjonseierne i Sameiet Fagerborggata 40

### Velkommen til årsmøte,

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Fagerborggata 40 det kommende året.

### Digital gjennomføring av årsmøtet i 2022

Også i år vil det ordinære årsmøtet i sameiet bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS. Møtet åpner 22. mars kl. 16 og stenger 25. mars kl. 16. På møtedagen vil du motta SMS med link til møtet. Du vil ha mulighet til å gå inn på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) og stemme på sakene i løpet av denne tiden.

### Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Seksjonseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med sameiet, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 22.03.2022 gå inn på møtet via nettsiden [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Fagerborggata 40**  
**Avholdes elektronisk i perioden 22.03.2022 kl. 1600 til 25.03.2022 kl. 1600**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

**Forslag fra dagens styre:**

Styreleder: Finn Jensen (nåværende styreleder)

Styremedlem 1: Roy Leoni (nåværende styremedlem)

Styremedlem 2: Annette Storm (nåværende styremedlem)

Oslo, 03.03.2022

Styret i Sameiet Fagerborggata 40

Finn Ketil Storm Jensen/s/    Roy Leoni/s/    Annette Storm/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Fagerborggata 40

Sameiet består av 25 seksjoner.

Sameiet Fagerborggata 40 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977568021, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Fagerborggaten 40 A,b

Gårds- og bruksnummer:

216 28

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

Sameiet Fagerborggata 40 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

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

Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

### Økonomi

Styret har lagt ned endel arbeid i å få en mer forutsigbar økonomi for sameiet fremover. I 2020/2021 ble det gjort store låneopptak ifm nødvendig vedlikehold, og i en tid med stigende renter og strømpriser er det krevende å unngå for mye økning i felleskostnader. Men det lyktes styret og forhandle ned renten med ca 0,6 % i høst. Etter det har styringsrenten naturligvis økt, men det betyr at vi pr medio feb 2022 har en nominell rente på 3.35%. Som kjent er dette en høyere rente enn hva enkelte beboere vil få privat, da banken i dette tilfellet ikke har sikkerhet i eiendom. Styret har pt valgt å avvende situasjonen til renten har stabilisert seg mer ift om årsmøtet eller ett ekstraordinært sameiemøte bør drøfte en løsning hvor den enkelte sameier innbetaler sin del av gjelden og dermed få redusert felleskostnader. (ref tidligere diskusjon og epost rundt dette temaet)

I tillegg har styret reforhandlet avtalen med Obos, samt overtatt enkelte oppgaver selv da styret besitter kompetanse for å utføre noen av oppgaven Obos tidligere utførte. Totalt sett har reforhandling av rente og obosavtale spart sameiet for omkring 68.000 i beregnet årlig kostnad. Det er vi ganske fornøyd med :)

Som dere ser i budsjettet på de neste sidene er beregnet resultat ca 240.000 i 2022. Etter at antatte låneavdrag på ca 175.000 er betalt vil vi ha et årsresultat på ca 65.000 i budsjettet for 2022. Dette er en margin på under 5% som ikke er mye med tanke på usikkerhet knyttet til renter og strømpriser fremover.

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Sameiet har som følge av arbeidet med nytt tak negativ egenkapital i balansen (udekket tap) som er blitt finansiert ved låneopptak. Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 358 831.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes økning i inntekt fra felleskostnader på ca. 10% fra medio 2021

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 370 891.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til takarbeider ift. bla rehabilitering av overlys (bytte av takglass) og økte strømpriser.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -2 176 167 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 230 683.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Som kjent har vi Bergvarme i sameiet, men omkring 1/3 av energibehovet dekkes likevel med el-kraft. Energikostnadene har siste tiden vært veldig variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med litt under nivået på 2021 som følge av statsstøtte på kraft i perioden januar til mars.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er antatt å øke med ca. kr 5 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar. Det er p.t. ikke tatt høyde for forsikringsselskapets eventuelle individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fagerborggata 40.

### Lån

Sameiet Fagerborggata 40 har lån i OBOS Banken. Lånet har flytende rente, pr medio februar er det 3.35% nom. rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022, men ved behov for akutt større vedlikehold eller rente som øker mer enn rentebanen til Norges bank p.t. kan det komme behov for økning. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Fagerborggata 40

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fagerborggata 40 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

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

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

Bodø, 7. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EDE5Z-3FM1K-HLW1O-0BMQC-JPTOS-YSSUS



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 358 831	1 243 200	1 295 000	1 404 000
Andre inntekter		0	335 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 358 831</b>	<b>1 578 200</b>	<b>1 295 000</b>	<b>1 404 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 025	-5 750	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-79 335	-77 245	-80 000	-47 000
Konsulenthonorar	6	-34 688	-58 243	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	7	-2 432 547	-2 771 680	-1 936 000	-75 000
Forsikringer		-110 453	-106 289	-115 000	-115 000
Kommunale avgifter	8	-177 605	-174 192	-190 434	-183 400
Energi/fyring	9	-226 340	-100 684	-115 000	-193 800
TV-anlegg/bredbånd		-124 084	-124 084	-133 188	-135 450
Andre driftskostnader	10	-99 944	-147 757	-85 112	-87 450
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 370 891</b>	<b>-3 645 794</b>	<b>-2 757 734</b>	<b>-940 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 012 060</b>	<b>-2 067 594</b>	<b>-1 462 734</b>	<b>463 900</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	361	454	0	0
Finanskostnader	12	-164 468	-138 593	-110 000	-223 900
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-164 107</b>	<b>-138 139</b>	<b>-110 000</b>	<b>-223 900</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 176 167</b>	<b>-2 205 734</b>	<b>-1 572 734</b>	<b>240 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 176 167	-2 205 734		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 085	107
Driftskonto OBOS-banken		324 624	354 088
Sparekonto OBOS-banken		177	177
Sparekonto OBOS-banken II		19	19
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>327 905</b>	<b>354 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>327 904</b>	<b>354 391</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-5 725 248	-3 549 081
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 725 248</b>	<b>-3 549 081</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 955 930	3 849 228
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 955 930</b>	<b>3 849 228</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 041	16 756
Leverandørgjeld		73 169	36 762
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Påløpte renter		1 012	726
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>97 222</b>	<b>54 244</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>327 904</b>	<b>354 391</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2022  
Styret i Sameiet Fagerborggata 40

Finn Ketil Storm Jensens/

Roy Leoni/s/

Annette Storm/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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 149 431
Fibernet	123 000
Soilrør	86 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 358 831</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 025.

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

OBOS Prosjekt AS	-24 024
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 664
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 688</b>

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

City Taktekking AS	-2 242 456
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 242 456</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-178 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 603
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 900
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 954
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 432 547</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-109 935
Feieavgift	-5 344
Renovasjonsavgift	-62 326
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-177 605</b>

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

Strøm oljefyr el.bereder	-215 872
Andre fyringskostnader	-10 468
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-226 340</b>

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

Container	-6 864
Lyspærer og sikringer	-993
Vaktmestertjenester	-48 522
Renhold ved firmaer	-37 094
Trykksaker	-739
Andre kontorkostnader	-2 129
Porto	-681
Bank- og kortgebyr	-2 722
Velferdskostnader	-200
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-99 944</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	361
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>361</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 767
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 542
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-117 623
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 500
Andre rentekostnader	-36
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-164 468</b>

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020 -707 794

Nedbetalt tidligere 50 647

Nedbetalt i år 59 352

-597 795

OBOS-banken

Opprinnelig 2020 -3 228 114

Nedbetalt tidligere 36 033

Nedbetalt i år 3 192 081

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -4 290 313

Nedbetalt tidligere 4 290 313

Nedbetalt i år -5 358 135

-5 358 135

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 955 930**



## Annens informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

#### Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden kun avholdt to formelle styremøter – et møte ift reforhandling av avtale med Obos og protokollmøtet. All annen kommunikasjon i perioden vedrørende styrets arbeid har som tidligere år foregått ved fortløpende uformelle samtaler og per e-post. E-postadressen fagerborggt40@gmail.com brukes flittig, og et stort antall e-poster er skrevet, mottatt og besvart i perioden. Dette er kommunikasjon mellom styremedlemmer, med beboere, med vaktmester, eiendomsめglere, OBOS og andre serviceenheter tilknyttet sameiet.

#### Vedlikehold

Sameiet og styret har hatt et år med noe vedlikehold spesielt knyttet til bytting av kjellervinduer og takarbeider via boder på loft (jeg håper alle fikk ryddet i samme slengen 😊)

EnergiCo som installerte bergvarmeanlegget i gården har dessverre gått konkurs, men vi har godt samarbeid med Heating som består av enkelte ansatte fra EnergiCo og kjenner anlegget godt

Vi minner om at for å få utnyttet varmepumpen best mulig anbefaler vi at alle radiatorkraner i oppholdsrom (kjøkken, stue osv) står på fullt. Soverom kan ved behov justeres ned. Da leveres en lavere temperatur ut fra varmepumpen og vi får en enda bedre besparelse. (se mer utdypende funksjonell beskrivelse lengere bak)

Etter et uendelig antall eposter og påminnelser til ulike etater og selskaper lyktes vi også med å få fjernet det ødelagte «elektriske skapet» som stod på fortauet inntil gjerdet vårt. Det ble også avholdt dugnad i mai, og med godt oppmøte til årets dugnad ble alle planlagte oppgaver utført.

#### Gjenstående vedlikehold

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

#### Porttelefoner

Styret har fått noen henvendelser om problemer knyttet til porttelefon.

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

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

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



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

Generell informasjon og oppfordringer fra styret  
Vaktmesteroppgavene utføres fra våren 2021 av selskapet "Driftshjelp AS".

Vi minner også om at det etter forespørsel fra beboerne i Sameiet Fagerborggata 40 ble satt ut en kasse med grus for en tid tilbake, slik at man selv kan strø på ekstra glatte dager. Kassen er plassert ved garasjeporten.

Sameiet fikk nye porttelefoner i 2017. Ta kontakt med styret på e-post dersom du trenger nytt navneskilt til porttelefonen, så bestiller vi det hos leverandøren.  
Beboere må selv bestille postkasseskilt fra Posten. Se oppslag i oppgang.

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

Styret ber alle beboere om å sette seg inn sameiets regler og vedtekter, og til å respektere hverandre. Dette inkluderer blant annet at private gjenstander ikke skal plasseres/oppbevares i oppganger og andre fellesarealer, herunder at barnevogner plasseres i barnevognparkeringen, at sko oppbevares inne i leilighetene og at møbler og hvitevarer ikke oppbevares/kastes i kjeller og andre fellesarealer. Vi minner om at gjenstander som er satt i fellesområdene, på loft og i kjeller kan fjernes uten varsel.

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

Til slutt litt repetisjon av nyttig info vedr nøkler til hovedinngangsdør. Dette er en systemnøkkel som gir tilgang til oppgang/kjeller etc. og det er derfor en litt omstendelig prosedyre for å sikre at ingen uvedkommende får adgang. Prosedyren er som følger:

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

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

Vennlig hilsen  
Styret v/styrets leder  
Finn Jensen



## Vibbo

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

## Bestilling av systemnøkkel til hoveddører

Dette er en

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

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

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564699. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Brannsikringsutstyr

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

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Bergvarme**

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

Den optimale varmekurven for dere kan være forskjellig fra andre bygg i området. For å kunne justere denne til det bedre er det viktig at disse anbefalingene følges, og at det innhentes informasjon om det skulle være utfordringer med temperaturer i leilighetene. I noen tilfeller kan det være lokale problemer i en leilighet med for eksempel luft i radiator, tett termostatventil eller for liten radiator for det aktuelle rommet. Da er det mer hensiktsmessig å utbedre det lokale problemet enn å øke temperaturen på hele anlegget og dermed øke energikostnadene til hele bygget.

**Skifte av radiatører**

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

**Rørlegger**

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

**Energimerking**

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

**Fibernet**

Fra og med 1. mars 2020 er HomeNet sameiets leverandør av internettjenester. Fibernet



leveres alle seksjoner og inngår i felleskostnadene. TV bestilles av den enkelte seksjonseier. Har du spørsmål så kontakt HomeNets kundetjeneste på telefon 38 99 01 00, eller se på deres hjemmeside [www.homenet.no](http://www.homenet.no)

## Fargekoder

Vinduskarmer og balkongdører: S0502-Y bomull.

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

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

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Bytte av kjellervinduer	
2021	Takrehabilitering	Skifte av tak. Utført av City Taktekking
2021	Maling av vinduskarmer mot gateplan	
2021	Skifte til smekklås på alle fellesdører	Utført av Certego
2020	Skifte kjellerbelysning til LED lamper med sensor	Utført av Alna Elektro. Minimum 5 års garanti på LED lamper
2020	Rens av ventilasjonsanlegg og tømning av kum med slamsuger	Utført av PowerClean (TT teknikk). Gratis befaring 5 år etter utført arbeid. Kum i bakgård bør tømmes hvert 7. år
2020	Oppgradering av forhage	
2020	Installering av fiberbredbånd	Utført av HomeNet. Bindingstid til 1.10.2024. Deretter kan sameiet forhandle avtale og pris.
2020	Innstallering av bergvarme	Utført av EnergiCo. Sameiet overtok anlegget i juli
2020	Takrehabilitering over B oppgang	City Taktekking. Takrehabilitering over B oppgang på grunn av lekkasje ned til leilighet.
2020	Rehabilitering av takterrasse	Rehabilitering av takterrasse B oppgang på grunn av lekkasje
2019	Etablering av treningsrom i kjelleren	
2017	Balkongutbygging	Samiermøte gav Styret i Fagerborggata 40 fullmakt til å iverksette søknad om og bygging av 15 stk balkonger i henhold til beskrivelse fra balkongkomiteen i forslaget (årsmelding 08.03.17).

Alt fremtidig vedlikehold av balkonger som er bygget etter 1.1.2017 vil initieres av styret ift styrets vedlikeholdsplikt og ansvar for fasadeendringer, men bekostes av den enkelte balkongeier.



		<p>Dette gjelder seksjonene 9, 10, 14 og 15 mot Fagerborggata og seksjonene 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 22 og 23 mot Gørbitz gate. Sameiet vil fremdeles ha uendret økonomisk ansvar for vedlikehold av balkonger bygget før 01.01.2017</p>
2013	Oppussing oppganger	
2011	Innvendig rehabilitering av soilrørene	Utført av Proline AS
2009	Utbedring av balkonger, overlys, takterasse, elanlegg boder	
2005 - 2005	Vedlikehold av fyrrom	Fyrkjelen ble skiftet ut og hele fyrrommet ble vedlikeholdt.



**Stemmeseddel for årsmøte 2022 i Sameiet Fagerborggata 40**

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel: Stemmer:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av minst en seksjonseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres i postkassen til styreleder Finn jensen (oppgang A) innen 25. mars kl 16:00



**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: [gef@obos.no](mailto:gef@obos.no)

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