

Til andelseierne i Fagerheimen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 18.april 2018 kl.18.00 på Grünerløkka skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fagerheimen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Fagerheimen Borettslag
avholdes onsdag 18. april 2018 kl. 18.00 på Grünerløkka skole.**

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Salg av tørkeloft
- B) Beskjæring av tre øverst i bakgården
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år
- G) Valg av medlemmer til bakgårdsgruppe

Oslo, 26.02.2018
Styret i Fagerheimen Borettslag

Asgeir Døhl Dybvig /s/

Hanna Bo Dahlgren Doksrød /s/

Magnus Flo /s/

Jostein Austvik Jacobsen /s/

Jeanett Gunneklev Støtvig /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Asgeir Døhl Dybvig	Fagerheimgata 8
Styremedlem	Hanna Bo Dahlgren Doksrød	Christies Gate 11
Styremedlem	Magnus Flo	Fagerheimgata 4
Styremedlem	Jostein Austvik Jacobsen	Fagerheimgata 14
Styremedlem	Jeanett Gunneklev Støtvig	Fagerheimgata 10
Varamedlem	Tonje Kristine Holmgren	Fagerheimgata 4
Varamedlem	Mette Landsverk	Fagerheimgata 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Asgeir Døhl Dybvig Fagerheimgata 8

Varadelegert

Jostein Austvik Jacobsen Fagerheimgata 14

Valgkomiteen

Marte W. Eibre Fagerheimgata 4

Geir Evensen Fagerheimgata 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Fagerheimen Borettslag

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.

Fagerheimen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322080, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Christies Gt 7-13

Fagerheimgt 2-14

Gårds- og bruksnummer :

227 120 121 122 123

125 127 128 349 61

62 63 64

Første innflytting skjedde i 1933. Tomten, kjøpt i 1933 er på 3 728 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Fagerheimen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 5 543 291.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 3 876 955.

Dette er kr 1 832 854 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at man ikke startet med arbeidet knyttet til utbedring av rør i 2017.

Resultat

Årets resultat på kr 1 368 231 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

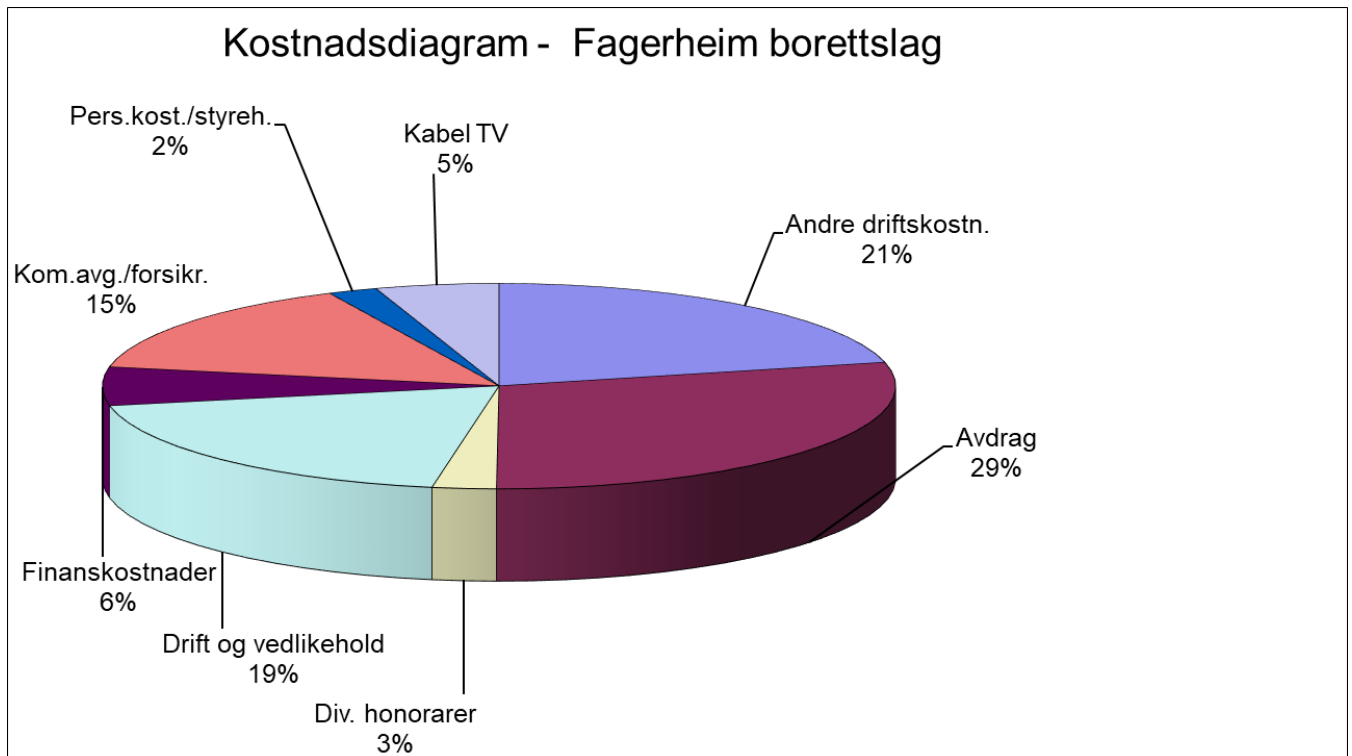
I løpet av 2017 ble det innbetalt kr 60 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 308 231.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 700 246 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er på kr 468 513. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fagerheimen Borettslag.

Lån

Fagerheimen Borettslag har fem annuitetslån i henholdsvis Husbanken, Eika Boligkreditt og OBOS Banken. Lånet i Husbanken har flytende rente på 1,57 % mens de andre lånene har rente på 2,05 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2018 øker med kr 3 321 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

I løpet av 2018 vil det bli foretatt utbedring av avløpsrør, prosjektet vil bli lånefinansiert og vil medføre økt fellesgjeld. Dette kan medføre en økning av felleskostnadene i løpet av 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til Generalforsamlingen i Fagerheimen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Fagerheimens årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 368 213. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 borettslagets 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 9. mars 2018

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

3 FAGERHEIMEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 105 720	782 689	1 105 720	700 246
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 368 213	2 001 121	-546 800	1 700 300
Fradrag for gjennomført påkostning	0	-674 025		
Tillegg for nye langsiktige lån 17	0	671 371	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 713 687	-1 675 436	-1 718 000	-1 739 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-60 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-405 474	323 031	-2 264 800	-38 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	700 246	1 105 720	-1 159 080	661 546
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 551 991	1 512 247		
Kortsiktig gjeld	-851 745	-406 527		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	700 246	1 105 720		

3 - FAGERHEIMEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 637 087	1 645 084	1 618 728	1 601 448
Innkrevde felleskostnader	2	3 906 204	3 761 220	3 906 272	3 967 552
Andre inntekter		0	2 715	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 543 291	5 409 019	5 525 000	5 569 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 805	-14 805	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-105 000	-105 000	-105 000	-210 000
Revisjonshonorar	5	-8 425	-5 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-132 850	-129 610	-133 000	-136 200
Konsulenthonorar	6	-13 429	-8 003	-20 000	-20 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-21 800	-21 800
Drift og vedlikehold	7	-1 142 201	-367 181	-3 100 000	-600 000
Forsikringer		-426 224	-423 815	-452 000	-448 500
Kommunale avgifter	8	-466 072	-466 072	-466 000	-500 000
Energi/fyring	9	-854 891	-870 036	-760 000	-835 000
Kabel-/TV-anlegg		-299 532	-253 071	-260 000	-330 000
Andre driftskostnader	10	-391 726	-355 748	-370 000	-414 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 876 955	-3 020 640	-5 709 800	-3 537 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 666 336	2 388 379	-184 800	2 031 300
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 726 336	2 388 379	-184 800	2 031 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 282	4 348	0	0
Finanskostnader	12	-361 405	-391 606	-362 000	-331 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-358 123	-387 258	-362 000	-331 000
ÅRSRESULTAT		1 368 213	2 001 121	-546 800	1 700 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 368 213			

3 - FAGERHEIMEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 773 087	16 773 087
Tomt		80 000	80 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		16 853 088	16 853 088
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	64
Kortsiktige fordringer	15	558 139	87 699
Driftskonto OBOS-banken		935 450	521 778
Driftskonto OBOS-banken II		25 049	21 779
Sparekonto OBOS-banken		33 353	880 927
SUM OMLØPSMIDLER		1 551 991	1 512 247
SUM EIENDELER		18 405 079	18 365 335
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 109 * 100		10 900	10 900
Annen egenkapital	16	158 560	-1 209 653
SUM EGENKAPITAL		169 460	-1 198 753
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 149 574	18 923 261
Borettsinnskudd	18	234 300	234 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 383 874	19 157 561

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		757 371	330 035
Påløpte renter		6 076	4 202
Påløpte avdrag		88 298	72 291
SUM KORTSIKTIG GJELD		851 745	406 527

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 405 079	18 365 335
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	37 311 300	37 311 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2018
Styret i Fagerheimen Borettslag

Asgeir Døhl Dybvig /s/ Hanna Bo Dahlgren Doksrød /s/

Magnus Flo /s/ Jostein Austvik Jacobsen /s/ Jeanett Gunneklev Støtvig /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 782 076
Renter	30 528
Lån/Renter	93 600
Reg.kapitalkost. (IN) lån 2	2 930
Kapitalkostnader (IN) lån 2	721 191
Reg.kapitalkostnader (IN)	24 033
Kapitalkostnader (IN)	888 933
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 637 087
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 906 204

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 105 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 425.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-13 429
SUM KONSULENTHONORAR	-13 429

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-969 994
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 277
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 517
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 985
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 857
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-1 571
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 142 201

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-283 239
Renovasjonsavgift	-182 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-466 072

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-32 803
Fjernvarme	-822 088
SUM ENERGI / FYRING	-854 891

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-407
Container	-19 834
Verktøy og redskaper	-1 610
Driftsmateriell	-10 861
Vaktmestertjenester	-169 128
Renhold ved firmaer	-136 004
Snørydding/gressklipping	-33 303
Andre fremmede tjenester	-3 168
Trykksaker	-1 209
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-501
Porto	-6 572
Bank- og kortgebyr	-1 427
Velferdskostnader	-5 603
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-391 726

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	856
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 426
SUM FINANSINNEKTER	3 282

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån, Eika Boligkreditt AS lån 1	-213 178
Renter lån, Eika Boligkreditt AS lån 2	-66 963
Renter lån, Husbanken	-41 600
Renter lån, OBOS Boligkreditt AS lån 1	-23 592
Renter lån, OBOS Boligkreditt AS lån 2 (Tidligere OBOS-banken)	-6 784
Renter lån, OBOS-banken	-6 683
Gebyr på lån EIKA 1	-600
Gebyr på lån EIKA 2	-600
Gebyr på lån i Husbanken	-360
Gebyr på lån OBOS Boligkreditt AS lån 1	-550
Gebyr på lån OBOS Boligkreditt AS lån 2	-300
Gebyr på lån OBOS-banken	-250
Andre rentekostnader	55
SUM FINANSKOSTNADER	-361 405

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1933	1 210 525
Oppskrevet 1972	930 589
Korrigering	-12 189
Rehabiltert 2010	13 970 137
Balkonger 2016	674 025
SUM BYGNINGER	16 773 087

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.61 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Redskapsbod	
Tilgang 1997	171 947
Avskrevet tidligere	-171 946
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0**

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	11 473
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	546 666
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	558 139

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-248 770
Egenkapital fra IN tidligere år	722 516
Egenkapital fra IN 2017	60 000
Reduksjon EK fra IN	-375 186
SUM ANNEN EGENKAPITAL	158 560

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	166 587	
Nedbetalt i år	146 542	
		-3 186 871

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-670 000	
Nedbetalt tidligere	5 412	
Nedbetalt i år	16 459	
		-648 129

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 15 000 000	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 857 561	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	510 343	
Nedbetalt tidligere, IN	492 873	
Nedbetalt i år, IN	34 693	
		-10 104 530

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,58 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2000	-14 314 704	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 038 657	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	871 006	
Nedbetalt tidligere, IN	229 643	
Nedbetalt i år, IN	25 307	
		-2 150 091

OBOS boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-2 866 000	
Nedbetalt tidligere	1 636 710	
Nedbetalt i år	169 337	
		-1 059 953

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**17 149 574**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1933	-232 100
Nedbetalt tidligere	18 800
Øket tidligere	-21 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-234 300

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	234 300
Pantelån	17 149 574
Påløpte avdrag	88 298
Beregnete IN forpliktelser	407 330
TOTALT	17 879 502

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 773 087
Tomt	80 000
TOTALT	16 853 087

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

A) Salg av tørkeloft

Forslagsstiller: Sondre Lie, Fagerheimgata 12

Flere av tørkeloftene står fullstendig ubrukt, og dette tjener verken enkeltbeboere eller borettslaget som helhet. Ubrukte arealer er ikke lønnsomt for noen i en by med høye kvadratmeterpriser. Jeg ønsker derfor at det stemmes over å gi styret myndighet til å selge ubrukte tørkeloft til beboere som bor rett under disse. Hvert tilfelle vurderes individuelt av styret, slik at beboere ikke mister tørkeloft som de faktisk bruker. Salgsprisen vil ligge på et nivå som tilsvarer reell markedsverdi.

Fordeler:

- Borettslaget får inntekter ved eventuelle salg, som kan brukes til å for eksempel redusere felleskostnader.
- Borettslaget får mer varierte leilighetstyper. Hvis en utbygget leilighet selges, så vil andre beboere få en lettvinning mulighet til å oppgradere gjennom forkjøpsretten.

Ulemper:

- Eventuell oppussingsstøy

Styrets innstilling

Dette er en sak som har vært oppe til diskusjon i borettslaget tidligere.

Styret har i utgangspunktet vært positive til en slik ide, og til de fordelene det kan gi, som blir nevnt i forslaget.

Styrets syn er nå imidlertid blitt at vi *ikke* bør tillate salg av tørkeloft til enkeltvise andelseiere. Vi mener at et *eventuelt* kjøp av loftsarealet skal forbeholdes profesjonelle utbyggere som vil kunne ta over hele loftet.

Bakgrunnen er at vi i 2017 fikk et konkret tilbud om kjøp av det totale loftsarealet i Christies gate og Fagerheimsgata fra entrepenørselskapet Bonum AS. Altså både tørkeloft og boder. Dette lød på 9 520 000,-. Tanken deres er at de skal bygge ut nye leiligheter på loftene for salg, og at disse beboerne ville bli nye andelseiere i borettslaget. Tilbudet inkluderte også forbedring av kjellerboder.

Et slikt tilbud avhenger at de har mulighet til å kjøpe *hele* loftsarealet, ettersom ombyggingen er så omfattende. De kan ikke bygge rundt et enkelt tørkeloft.

Styret har ikke gått i videre dialog med Bonum. Styret har heller ikke sondert hva andre aktører kunne være villig til å gi, men vi antar at det vil være mulig å oppnå en høyere sum enn det som er antydnet.

Vi anser det ikke som aktuelt å se videre på en slik prosess på nåværende tidspunkt. Det vil ha en del ulemper, som tap av loftsbod og fellesareal, som vi antar de færreste er interesserte i. Men hvis den økonomiske situasjonen skulle bli mer presset, kan det være at vi alle ser annerledes på saken.

Økonomien i borettslaget vårt er for tiden grei og vi har ikke planer om større prosjekter i nær framtid. Etter hva vi kjenner til er bygningsmassen vår i god stand. Men den er gammel og det må stadig gjøres vedlikehold og utbedringer. Større arbeider må lånefinansieres, som andelseierne må betale på i fellesskap, vi har ingen oppspart kapital..

I et litt lengre tidsperspektiv er det en rekke utbedringer som bør tas tak i - brannvarslingsystem, oppussing av oppganger, rensking av ventilasjoner og rør, oppussing av vaskerom, støping av kjellergulv, forbedring av bakgården. Vi vet heller ikke om det kan dukke opp uventede behov for reparasjoner.

Vi ser det som særs positivt at borettslaget har en potensiell inntektskilde om vi skulle komme i en situasjon hvor vi trenger et større beløp. Et salg kan styrke økonomien gjennom kontantvederlaget samt at det ville bli noen flere beboere å fordele fellesutgifter på.

Å selge kun ett tørkeloft vil gi relativt lite inntekt, og ikke bety noe særlig for felleskostnadene. Hvis vi legger til grunn samme kvadratmeterpris som Bonum: 14 000 kr per m² x 30 m² = 420 000 kr.

Det er en omfattende jobb å gjøre om råloft og bygge de sammen med leiligheten under. Er det tilstrekkelig interesse hos andelseierne til å investere i et slikt prosjekt eller ville vi ende med at kanskje bare en eller to andelseiere benytter muligheten?

Hvis ett tørkeloft selges, vil altså borettslaget sannsynligvis miste muligheten til å få inntekt på loftet siden utbyggere trenger å kjøpe hele arealet om det skal være lønnsomt for dem.

Det må understrekes at hvis det skal bli på tale med salg av hele loftsarealet, vil det selvsagt måtte avgjøres av andelseierne i fellesskap på en generalforsamling. Det vi er opptatt av i denne omgang er å kunne holde denne muligheten åpen for framtiden.

Det er også andre problemstillinger rundt salg av tørkeloft til enkeltvise andelseiere:

- Flere tørkeloft er i bruk. Om ikke hele tiden, så gjør de nytte for seg f.eks. når andelseiere gjør større oppussinger, ved å tjene som midlertidig lagringsplass. Hvem som bruker de og hvordan de brukes varierer over tid.
- Det er mange momenter som trenger å avklares før man kan beslutte en slik sak
 - Andelseiers og utbyggers risiko, fremtidig vedlikeholdsansvar, brann og ventilasjonsspørsmål etc. F.eks er taket og loft i dag arealer som borettslaget har ansvar for i fellesskap. Vi betaler for reparasjoner. Noen steder går det også felles infrastruktur gjennom tørkeloftene. Hvordan ville salg påvirke ansvarsforholdene rundt dette. Og innebærer kjøp at man også får lov til å lage balkong, sette inn større vindu i taket etc? Hvem dekker kostnaden om noe går galt med taket i den forbindelse?

- Skal de som bor i oppganger hvor man eventuelt selger tørkeloft kompenseres? De mister et gode og fellesareal, selv om de i relativt liten grad benytter seg av det.

Styrets forslag til vedtak

Det er ikke åpent for salg av tørkeloft til enkeltvise andelseiere. Dette er fordi vi ønsker å holde muligheten åpen for å selge hele loftsarealet til en profesjonell utbygger i framtiden. For at det skulle bli aktuelt å gå videre med et slikt salgsprosjekt i framtiden, vil det først måtte utredes et konkret forslag som beskriver alle relevante forhold, som så legges fram for andelseieren til avstemning på generalforsamlingen.

B) Beskjæring av tre øverst i bakgården**Forslagsstiller:** Mette Landsverk, Fagerheimgata 14

Jeg ønsker å fremme et forslag om å få kutte ned deler av det store treet øverst i bakgården slik at det ikke tar all sola fra balkongene som er utsatt for det.

Styrets innstilling

Flere beboere har ytret ønske om å beskjære/kutte i treet i bakgården. Det skygger for både balkonger og vinduer. Noen har sågar tatt til orde for å hugge det helt ned. Også borettslaget ved siden av oss har tatt kontakt med ønske om beskjæring. Samtidig er det et staselig tre og det er mange som er glad i det grønne innslaget.

Det er en naturlig del av trepleie at man med jevne mellomrom beskjærer store trær som dette, slik at det er mulig å leve i fellesskap med dem. Balansen er å ikke beskjære så mye at det fremstår som "skamfert".

Styrets forslag til vedtak

Styret bestiller beskjæring av treet øverst i bakgården. Vi ønsker å kutte så mye som mulig, uten at det mister sitt preg og sin form og fremstår som pjusket eller skamfert.

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

I løpet av 2017 har borettslaget hatt få store prosjekter. Den viktigste saken har vært å få kontroll på rørsituasjonen i Fagerheimgata. Avløpsrørene har vært i en kritisk forfatning. Det har vært stor usikkerhet om hvor kostnadskrevene arbeidet ville være. Til alt hell viste det seg at det ikke var nødvendig å legge nye avløpsrør, de eksisterende kunne la seg reparere ved å trekke en innvendig strømpe. Det ble inngått avtale med TT teknikk om å utføre arbeidet i løpet av februar 2018, med Obos prosjekt som prosjektleder. Det er forventet at dette arbeidet også vil fjerne dårlig lukt som noen av oppgangene i Fagerheimgata har vært plaget av.

Styret har lagt andre initiativer og prosjekter på is inntil vi er sikre på at rørproblematikken er løst og vi har kontroll på utgiftene. Styret ønsker i løpet av 2018, etter at rørarbeidet er ferdig, å bestille en tilstandsrapport og forvaltningsplan for borettslaget fra Obos prosjekt, slik at vi kan ha et mer langsiktig og planmessig forhold til vedlikehold. Det er gjennom året blitt fanget opp ulike ønsker og behov for utbedringer, noe nytt og noe kjent: Oppgradering av vaskekjellere, støping av kjellergulv, oppussing av bad, rensing av luftkanaler og avløpsrør, oppussing av oppganger, oppgradering av bakgård - særlig øvre del med mye asfalt -, installering av brannvarslingssystem.

Vinduskarmene ble malt utvendig. Dette var et arbeid som var helt påkrevd å gjøre før vinteren kom, for å unngå sprekker. Arbeidet ble utført av TO MALERE INTERIØR & VEDLIKEHOLD AS.

I mai ble det gjennomført dugnad. Det var et rimelig godt oppmøte i år, og arbeidet gikk unna raskt.

Det ble bestilt søppelcontainere for beboerne både på våren og høsten. De blir fulle hver gang.

Bakgårdsgruppa har gjort en god innsats med opparbeiding av blomsterbed, maling av hagemøbler i en nydelig blåfarge, og innkjøp av plantekasser. Plantekassene var en pilot for å se hvordan de fungerer og om de ville bli brukt. Hvis det er ønske om flere kasser er styret positiv til å kjøpe inn flere. Alle beboere er i det hele tatt velkommen til å benytte bakgården mer og engasjere seg i planting og dyrking.

I juni var det bakgårdsmarked med konsert. Det var et relativt tynt oppmøte, som kunne ha noe med datoen å gjøre, men de som var til stede var strålende fornøyde. Styret er usikker på om beboere ønsker denne typen arrangementer. Både i spørreundersøkelsen som ble utført i fjor og ved sporadiske samtaler med beboere gis det inntrykk av at mange er veldig positive til at det skjer sosiale ting, selv om oppslutning ikke er stor.

Styret har et ønske om at naboene skal bli bedre kjent med hverandre, det er viktig for et godt bomiljø. I praksis har vi ikke funnet tiltak for å støtte dette.

Årets branninspeksjon av leilighetene gikk bra, med få avvik å melde.

Borettslaget har mottatt et uforpliktende tilbud fra Bonum AS om kjøp av hele loftsarealet i Christies gt og Fagerheimgata med tanke på å bygge ut nye leiligheter. Vi anser ikke dette

som relevant å følge opp der vi er nå, men det er greit å kjenne til muligheten. Kanskje kan det være aktuelt en gang i framtiden hvis borettslaget får behov for inntekter.

Utover dette har Styrets arbeid i 2016 bestått i håndteringen av mindre, hverdagslige utfordringer. Det har vært noen enkeltklager på naboer knyttet til støy, men i det store og hele kommer vi godt overens med hverandre.

Et frustrasjonsmoment som er verdt å nevne er enkelte beboeres håndtering av søppel. Det settes igjen søppel ved siden av søppelskurene. Det inngår ikke i søppeltømmernes oppgaver å ta med dette, og dermed blir det bare stående, noen ganger til glede for våre venner fra dyreriket. Alle gode forslag om å få løst dette er velkommen.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: styret.fagerheimen@gmail.com, eller på telefon til det enkelte styremedlem.

Borettslagets postadresse er:
S 3 Fagerheimen Borettslag
OBOS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

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

Fagerheimen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS som kan kontaktes på telefon 22 38 38 38.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renek om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Rekvisisjon for nøkler og skjema for skilt til postkasse og ringeklokke kan lastes ned fra hjemmesiden www.fagerheimen.no eller kan fås ved henvendelse til styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren i annenhver oppgang, og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565433. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til

forsikringsavdelingen i OBOS 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01 og 01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Fagerheimen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Maling av vinduer Reparasjon av uttrekksledning
2016	Ferdigstillelse av 4 balkonger i Christies gate.
2015	Rehabilitering av tak
2014	Konvertering til fjernvarme
2011	Kontroll og utskifting av brannsikringsutstyr i leilighetene
2011	Nye pumper fyrrom
2010	Bytte av begge brennere i fyrrom
2010	Ny ekspansjonstank fyrrom
2010	Nytt callinganlegg
2009	Prosjekt balkongbygging
2009	Oljing av ytterdører
2009	Nytt vannbehandlingsanlegg i fyrrommet
2009	Utskifting og kontroll av brannsikringsutstyr i leilighetene
2009	Skifte av varmeveksler i fyrrom
2008	Skifte av brennere til fyrkjelene
2006	Skifte av oljetank / Oljing av ytterdører
2005	Installering av pulverapparater i kjeller og loft / Takreparasjoner i Fagerheimgaten / Diverse murarbeid i kjeller

2004	Oppussing av fyrrom / Nye søppel hus / Skifte av vannrør mot Fagerheimgaten
2003	Fasaderehabilitering mot gårdsrom / Skifte av dører og låssystem / Maling av vinduer mot gaten / Røykvarslere og brannslanger i alle leilighetene.
2002	Alle røykvarslere skiftet i oppgangene.
2001	Tilknytning bredbånd, Bredbåndfabrikken
2000	Oppussing av oppganger
1999	Oppussing av våtrom / Skifting av avløpsrør / Opparbeiding av uteplass
1997	Nytt søppel hus / Innkjøp av tørketromler
1992–1993	Vedlikehold av fasade mot gårdsrom
1988	Utskifting av fyranlegg / Utskifting av elektrisk anlegg