

## Til andelseierne i Fagerholt Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i 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 Fagerholt Borettslag  
avholdes mandag 12. mai 2014 kl. 18.30 i Haugerud kirke

Dørene åpnes kl. 17.30 med kaffeservering frem til kl. 18.15.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret foreslår endring i husordensreglene
- B) Innglassing 1. etg. i leilighet med hage
- C) Ballbinge
- D) Fibernet fra Lynet
- E) Innglassing i 4. etg og tak over veranda i lavblokkene
- F) Bruk av vaskemaskin i egen leilighet

Forslagene er tatt inn på sidene 21-33

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av tunutvalg for 1 år

Oslo, 25.03.2014  
Styret i Fagerholt Borettslag

Grete Mathisen /s/   May Lill Larsen /s/   Aferdita Istrefi Cimili /s/

Hans Kristian Rese /s/   Aina Sprauten /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Grete Mathisen	Dr. Dedichens Vei 128
Nestleder	May Lill Larsen	Dr. Dedichens Vei 128
Styremedlem	Afêrdita Istrefi Cimili	Dr. Dedichens Vei 44
Styremedlem	Hans Kristian Rese	Dr. Dedichens Vei 70
Styremedlem	Aina Sprauten	Dr. Dedichens Vei 100
Varamedlem	Rune Hernes	Dr. Dedichens Vei 124
Varamedlem	Vibeke Sandnes	Dr. Dedichens Vei 124
Varamedlem	Svein Tvetmarken	Dr. Dedichens Vei 48

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Grete Mathisen	Dr. Dedichens Vei 128
Hans Kristian Rese	Dr. Dedichens Vei 70

#### Varadelegert

May Lill Larsen	Dr. Dedichens Vei 128
Aina Sprauten	Dr. Dedichens Vei 100

### Valgkomiteen

Lewis Anthony	Dr. Dedichens Vei 120
Tor Fredrik Hansen	Dr. Dedichens Vei 36
Per Erling Prestmo	Dr. Dedichens Vei 76
Grete Rønning	Dr. Dedichens Vei 116
Stein Johansen	Dr. Dedichens Vei 48

### Tunutvalgene

#### G-tunet

Bernt Holøyen	Dr. Dedichens vei 32
Michael Norridge	Dr .Dedichens vei 32
Stein Johansen	Dr .Dedichens vei 48
Astrid Lie	Dr .Dedichens vei 48

#### F-tunet:

Heidi Evensen	Dr .Dedichens vei 64
Leni Gomes	Dr. Dedichens vei 68
Hans Kristian Rese	Dr. Dedichens vei 70
Marianne Johansen	Dr .Dedichens vei 74
Svein Johansen	Dr. Dedichens vei 74
Torill Prestmo	Dr .Dedichens vei 76

**D-tunet**

Tordis Strøm  
Tone Morønning  
Elisabet Haugan  
Solfrid Berntsen

Dr. Dedichens vei 86  
Dr. Dedichens vei 98  
Dr. Dedichens vei 100  
Dr. Dedichens vei 110

**E-tunet**

Grete Rønning  
Lewis Anthony  
Marit Dyrud  
Vibeke Sandnes  
Joan Kristensen  
Else Marie Lund

Dr. Dedichens vei 116  
Dr. Dedichens vei 120  
Dr. Dedichens vei 122  
Dr. Dedichens vei 124  
Dr. Dedichens vei 128  
Dr. Dedichens vei 132

Styrets medlemmer består i dag av 4 kvinner og 1 mann. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

**Generelle opplysninger om borettslaget**

Borettslaget består av 663 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266287, og ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune.

Adresse:

Dr. Dedichens vei 32-134

Gårds- og bruksnummer :

142        38

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten, kjøpt i 1986 er på 75 000 m<sup>2</sup>.

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.

Borettslaget har 3 ansatte og en midlertidig engasjert vaktmesterassistent.

Det tilstrebes et godt arbeidsmiljø og det har ikke vært skader eller ulykker i 2013.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har forenklet forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å

oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 27 128 826,-. Dette er kr 967 534,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at posten andre inntekter er større enn budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av div. salg og refusjoner.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 25 524 739,-. Dette er kr 4 515 739,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til vedlikehold.

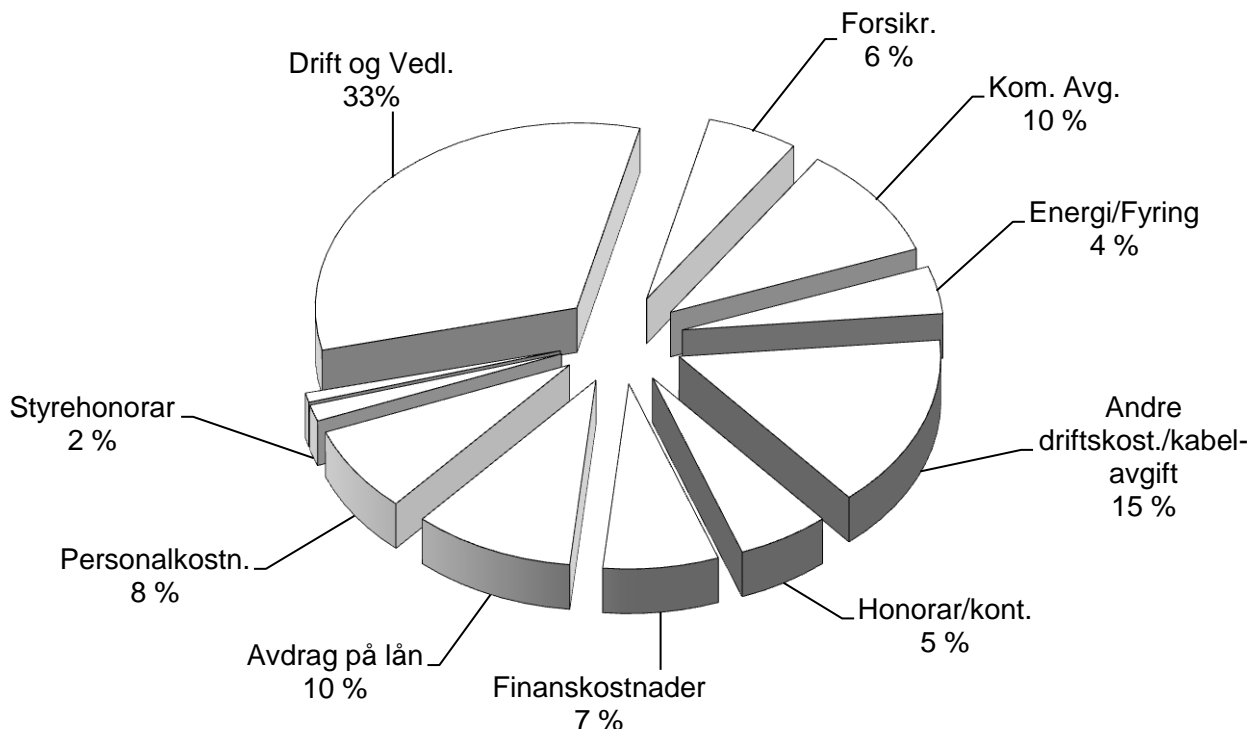
### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 543 928,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 2 364 668,-.

### KOSTNADSDIAGRAM



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2013.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 19 275,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

**Lån**

Borettslaget har lån i Eika.

Flytende rente 3,85 % pr. 31.12.13. Siden reforhandlet til 3,5 %.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)**

Driftskonto: 0,35 % for alle innskudd

Sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000

3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øket med kr 10 100,- i 2014.

**Medlemskontingent**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

**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 2014.

Driften i 2014 forutsetter låneopptak i forbindelse med modernisering av heiser og annet nødvendig vedlikehold. Det må påregnes en økning av felleskostnadene fra 1. juli 2014.

De økte felleskostnadene vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 25.03.2014

Styret i Fagerholt Borettslag

Grete Mathisen /s/    May Lill Larsen /s/    Aferdita Istrefi Cimili /s/

Hans Kristian Rese /s/    Aina Sprauten /s/

Til generalforsamlingen i Fagerholt Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerholt Borettslag, som viser et underskudd på kr 543 928. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Fagerholt Borettslag per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *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, 28. mars 2014

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Grini /s/

*Statsautorisert revisor*



## 401 - FAGERHOLT 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 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 559 641</b>	<b>1 979 306</b>	<b>2 559 641</b>	<b>2 364 668</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-543 928	1 891 727	3 156 292	4 265 144
Tilbakeføring av avskrivning	15 251 848	254 362	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	14 -2 836 782	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-68 961	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 6 000 000	1 693 065	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -3 066 111	-3 189 858	-3 009 494	-3 264 120
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-194 973</b>	<b>580 335</b>	<b>146 798</b>	<b>1 001 024</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.1.</b>	<b>2 364 668</b>	<b>2 559 641</b>	<b>2 706 439</b>	<b>3 365 692</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 857 520	4 932 611		
Kortsiktig gjeld	-2 492 852	-2 372 970		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.1.</b>	<b>2 364 668</b>	<b>2 559 641</b>		

**401 - FAGERHOLT BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	25 790 752	25 116 524	25 851 292	25 776 744
Vaskeri		220 751	222 398	210 000	200 000
Andre inntekter	3	1 117 323	459 701	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>27 128 826</b>	<b>25 798 623</b>	<b>26 161 292</b>	<b>26 076 744</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 331 059	-2 464 541	-2 150 000	-2 150 000
Styrehonorar	5	-440 000	-440 000	-440 000	-500 000
Avskrivninger	15	-251 848	-254 362	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 750	-13 125	-17 000	-15 000
Andre honorarer		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-288 504	-288 504	-289 000	-299 000
Konsulenthonorar	7	-1 269 122	-641 893	-600 000	-500 000
Kontingenter		-132 600	-132 600	-133 000	-132 600
Drift og vedlikehold	8	-10 036 209	-7 612 984	-7 000 000	-5 000 000
Forsikringer		-1 736 621	-1 655 308	-1 735 000	-1 752 000
Kommunale avgifter	9	-3 064 271	-2 948 418	-3 056 000	-3 230 000
Energi/fyring		-1 281 786	-1 110 029	-1 539 000	-1 300 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 975 302	-1 257 924	-1 300 000	-1 934 000
Andre driftskostnader	10	-2 653 666	-2 916 163	-2 700 000	-2 700 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-25 524 739</b>	<b>-21 785 852</b>	<b>-21 009 000</b>	<b>-19 562 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 604 087</b>	<b>4 012 772</b>	<b>5 152 292</b>	<b>6 514 144</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	55 924	40 900	0	0
Finanskostnader	12	-2 203 940	-2 161 945	-1 996 000	-2 249 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 148 016</b>	<b>-2 121 045</b>	<b>-1 996 000</b>	<b>-2 249 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-543 928</b>	<b>1 891 727</b>	<b>3 156 292</b>	<b>4 265 144</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-543 928			

**401 - FAGERHOLT BORETTSLAG  
BALANSE**

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	130 839 800	130 839 800
Rehabilitering	14	2 836 782	0
Tomt		2 364 056	2 364 056
Andre varige driftsmidler	15	715 289	967 137
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>136 755 927</b>	<b>134 170 993</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		3 000	10 277
Kortsiktige fordringer	16	1 217 687	1 190 273
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		2 027 793	1 692 424
Innestående i bank		24 952	4 661
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		1 584 088	2 034 976
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 857 520</b>	<b>4 932 611</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 613 447</b>	<b>139 103 604</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 663 * 100		66 300	66 300
Opptjent egenkapital		63 246 949	63 790 877
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>63 313 249</b>	<b>63 857 177</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	60 267 146	57 333 257
Borettsinnskudd	18	15 540 200	15 540 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>75 807 346</b>	<b>72 873 457</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 039 081	1 926 724
Skyldig til offentlige myndigheter	19	183 923	185 144
Annen kortsiktig gjeld	20	269 848	261 102
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 492 852</b>	<b>2 372 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 613 447</b>	<b>139 103 604</b>
Pantstillelse	21	83 540 200	103 791 110
Garantiansvar		0	0

OSLO, 25.03.2014,

STYRET FOR FAGERHOLT BORETTSLAG

GRETE MATHISEN  
AINA SPRAUTEN

AFERDITA ISTREFI CIMILI

HANS KRISTIAN RESE  
MAY LILL LARSEN

**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.

**INNTEKTER**

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-forningelse. 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.

**SKATTETREKKSKONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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

Felleskostnader	24 324 348
Parkeringsleie	236 400
V.vann i spes.leil.	80 352
Lokaler	260 580
Nedbetaling	2 000
Utskiftning dører/vinduer	48 500
Tillegg strøm frysebokser	300
Ekstra kjellerbod	1 500
Diverse	29 664
Akto strøm	300
Trappevask	754 680
Bad	139 000
Strøm/lys	900
Avbetalingskontrakt	3 000
Rehabilitering	93 684
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>25 975 208</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-18 100
Lokaler	-166 356
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>25 790 752</b>

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

Direktoratet for nødkommunikasjon, leie basestasjon	32 672
Telenor Norge AS, leie basestasjon	84 590
TeliaSonera Norge AS, leie/strøm 2010-2013	207 080
Dører	90 500
Hengere	750
Innglassing	495 000
Kalendre	4 500
Utleie lokaler	9 400
Salg av nøkler	5 500
Parkering	42 025
Sendere	14 000
Sikringsskap	86 750
Skilt	1 690
Trimrom	13 150
Ventiler	625
Refusjon advokatkostnader	26 191
Diverse	2 900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 117 323</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 499 488
Overtid	-195 155
Påløpne feriepenge	-221 598
Arbeidsgiveravgift	-346 951
Pensjonskostnader	-32 834
AFP-pensjon	-37 208
Yrkesskadeforsikring	-6 021
Refusjon sykepenge	34 507
Bedriftshelsetjeneste	-5 022
Arbeidsklær	-21 289
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 331 059</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 440 000.

Honorar til byggestyret er utbetalt med kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 634 jfr. note 10.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 438
OBOS	-23 160
OBOS Prosjekt AS	-40 490
Riba Rådgivende Ingeniører AS	-1 123 965
Hedda Leivestad Arkitekt AMNL	-34 563
Andre konsulenthonorarer	-39 507
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 269 122</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Riba Rådgivende Ingeniører AS, oppfølging garantiarbeider tak	-108 075
Assistent Partner AS, hovedentreprenør nytt callinganlegg	-3 576 486
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 684 561</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 644 629
Drift/vedlikehold VVS	-646 571
Drift/vedlikehold elektro	-1 493 923
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-769 463
Drift/vedlikehold heisanlegg	-421 022
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 709
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-511 932
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-512 712
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-192 272
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 399
Egenandel forsikring	-115 938
Kostnader dugnader	-31 078
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 036 209</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 920 020
Renovasjonsavgift	-1 144 251
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 064 271</b>

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

Lokalleie	-6 100
Container	-161 486
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 485
Diverse leiekostnader/leasing	-316 546
Verktøy og redskaper	-4 252
Driftsmateriell	-13 864
Lyspærer og sikringer	-30 194
Vakthold	-619 987
Renhold ved firmaer	-938 401
Alarm/beredskap/HMS	-102 948
Kontor- og datarekvisita	-114 233
Kopieringsmaterieill	-3 403
Trykksaker	-7 764
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-480
Møter, kurs, oppdateringer mv	-10 060
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 634
Andre kontorkostnader	-3 000
Telefon/bredbånd	-49 593
Telefon, annet	-41 691
Porto	-53 181
Drivstoff biler, maskiner osv	-12 943
Vedlikehold biler/maskiner osv	-49 079
Reisekostnader	-510
Gaver	-6 015
Bank- og kortgebyr	-7 578
Velferdskostnader	-56 239
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 653 666</b>

**NOTE: 1****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	6 530
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	49 112
Renter bank	282
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>55 924</b>

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

Eika Boligkreditt AS 1, renter lån	-295 928
Eika Boligkreditt AS 2, renter lån	-544 378
Eika Boligkreditt AS 3, renter lån	-305 772
Eika Boligkreditt AS 4, renter lån	-955 039
Eika Boligkreditt AS 5, renter lån	-91 653
Eika Boligkreditt AS 5, etablerings- og depotgebyr	-7 935
Eika Boligkreditt AS, termingebyr	-2 700
Andre rentekostnader	-535
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 203 940</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	74 570 000
Tilgang 1995	56 269 800
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>130 839 800</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.142/bnr.38

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Tresgaard J&H entreprenør as, hovedentreprenør tak over balkonger	2 836 782
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>2 836 782</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 1997	65 805	
Avskrevet tidligere	-65 804	1
Feiemaskin nr 3		
Tilgang 2007	38 125	
Avskrevet tidligere	-30 407	
Avskrevet i år	-5 446	2 272
Feie/sugemaskin		
Tilgang 1997	211 560	
Avskrevet tidligere	-211 559	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2001	229 400	
Avskrevet tidligere	-229 399	1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2011	44 750	
Avskrevet tidligere	-10 655	
Avskrevet i år	-6 393	27 702
Sandspreder 1		
Tilgang 2002	32 116	
Avskrevet tidligere	-32 115	1
Sandsilo		
Tilgang 1994	51 850	
Avskrevet tidligere	-51 849	1
Snøfreser nr.4		



Tilgang 2005	68 000	
Avskrevet tidligere	-67 999	1
Snøskjær		
Tilgang 2012	25 500	
Avskrevet tidligere	-3 940	
Avskrevet i år	-2 739	18 821
Tilhenger nr.2		
Tilgang 1999	20 020	
Avskrevet tidligere	-20 019	1
Tilhenger		
Tilgang 2009	18 806	
Avskrevet tidligere	-9 404	
Avskrevet i år	-2 687	6 715
Traktor nr.4		
Tilgang 2002	439 895	
Avskrevet tidligere	-439 894	1
Traktor nr 5		
Tilgang 2010	262 500	
Avskrevet tidligere	-96 875	
Avskrevet i år	-37 500	128 125
Utstyr til traktor		
Tilgang 2007	25 071	
Avskrevet tidligere	-19 501	
Avskrevet i år	-4 179	1 391
Vaskemaskin		
Tilgang 2006	25 508	
Avskrevet tidligere	-25 204	
Avskrevet i år	-303	1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	27 578	
Avskrevet tidligere	-26 266	
Avskrevet i år	-1 311	1
Graveringsutstyr		
Tilgang 2000	22 932	
Avskrevet tidligere	-22 931	1
PC med utstyr		
Tilgang 2011	16 027	
Avskrevet tidligere	-7 568	
Avskrevet i år	-5 342	

		3 117
Tørkeskap		
Tilgang 2012	43 461	
Avskrevet tidligere	-1 552	
Avskrevet i år	-6 209	
		35 700
Traktorgarasje		
Tilgang 1996	236 358	
Avskrevet tidligere	-75 634	
Avskrevet i år	-4 727	
		155 997
Vaskerianlegg		
Kostpris 2008	1 225 081	
Avskrevet tidligere	-714 631	
Avskrevet i år	-175 012	
		335 438
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>715 289</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-251 848</b>

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		78 771
Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		231
Skattetrekk overført OBOS		50 347
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)		1 088 338
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>1 217 687</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2010	-8 400 000	
Nedbetalt tidligere	481 916	
Nedbetalt i år	223 744	
		-7 694 340

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85%, løpetid 17 år

Opprinnelig 2010	-16 282 194	
Nedbetalt tidligere	1 556 325	
Nedbetalt i år	754 386	
		-13 971 483

Eika Boligkreditt AS 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85%, løpetid 17 år

Opprinnelig 2010	-9 145 569	
Nedbetalt tidligere	874 175	
Nedbetalt i år	423 731	
		-7 847 663
Eika Boligkreditt AS 4		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.13: 3,85%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2010	-8 006 935	
Opprinnelig 2011	-17 000 000	
Opprinnelig 2012	-1 693 065	
Nedbetalt tidligere	743 495	
Nedbetalt i år	1 588 384	
		-24 368 121
Eika Boligkreditt AS 5		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.13: 3,85%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2013	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	75 866	
		-5 924 134
Oslo kommune		
Lånet er rente- og avdragsfritt		
Opprinnelig 1972	-461 405	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-461 405
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-60 267 146</b>
<b>NOTE: 18</b>		
<b>BORETTSINNSKUDD</b>		
Opprinnelig 1974/1990/2002		-15 540 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-15 540 200</b>
<b>NOTE: 19</b>		
<b>SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>		
Forskuddstrekk		-98 907
Skyldig arbeidsgiveravgift		-85 016
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>		<b>-183 923</b>
<b>NOTE: 20</b>		
<b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		
Feriepenger		-221 598
Icopal AS, avd. Everlite - Innestående garanti		-43 750
Kalendre 2014		-4 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-269 848</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	15 540 200
Pantelån:	60 267 146
Påløpne avdrag:	0
<b>TOTALT</b>	<b>75 807 346</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	130 839 800
Tomt:	2 364 056
<b>TOTALT</b>	<b>133 203 856</b>

**Forslag A:**  
**Styret foreslår følgende endringer i husordensreglene:**

## **HUSORDENSREGLER**

### **FOR**

### **FAGERHOLT BORETTSLAG**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22. mai 2007  
endret på ordinær generalforsamling 6. mai 2008, ordinær generalforsamling 18. mai 2010 og ordinær generalforsamling  
12. mai 2014

#### **1. INNLEDNING**

Fagerholt Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning fra slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

For å oppnå de best mulige forhold mellom beboerne, og for å holde høyest mulig standard, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

Ved uoverensstemmelser, forsømmelser, bråk osv. bør følgende fremgangsmåte benyttes:

- 1.1 Snakk selv med vedkommende, prøv å ordne opp selv. Om det ikke hjelper:
- 1.2 Kontakt borettslagets vaktelskap som skal prøve å ordne opp.
- 1.3 Send rapport/kontakt styret. Styret vurderer saken og gir den nødvendige irettesettelse/advarsel.

#### **2. REGELVERK**

2.1 Følgende regler gjelder for Fagerholt Borettslag:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene
4. Rundskriv/oppslag fra styret

2.2 Brudd på reglene i pkt. 2.1 kan medføre at borettslagets styre krever andelen solgt eller boligen fraveket etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

2.3 Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som andelseier gir adgang til borettslaget

### 3. STYRET

Borettslaget ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for Fagerholt Borettslag foreskriver. Styret har 5 medlemmer.

Henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal leveres skriftlig. Styret kan treffes på styrerommet, Dr. Dedichens vei 132, i kontortiden.

Forslag til endring i punkt 3. STYRET:

Borettslaget ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for Fagerholt Borettslag foreskriver. Styret har 5 medlemmer.

Henvendelser til styret skal i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal leveres skriftlig. Styret kan treffes på styrerommet, Dr. Dedichens vei 132, i kontortiden.

### 4. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- 4.1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger uten at det er alminnelig enighet i oppgangen. I alle tilfelle må orden og fri passasje være sikret, og renhold må ikke hindres på utilbørlig måte. Fottøy e.l. skal ikke hensettes utenfor entrédør.
- 4.2 Utgangsdørene og dører til fellesrom skal alltid holdes låst, samt at alt lys slukkes når man forlater fellesrom og boder.
- 4.3 Lek og unødig opphold i oppgang, kjeller, trapper og fellesrom er ikke tillatt.
- 4.4 Det er ikke tillatt å riste tøy fra vinduer eller balkonger.
- 4.5 Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy på utsiden av balkongbrystning.
- 4.6 Lufting/tørking av tøy på utestativ er ikke tillatt søndager, helligdager, 1. mai og 17. mai.
- 4.7 Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédør.
- 4.8 Det må ikke kastes søppel og andre gjenstander ut fra balkongen.
- 4.9 Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongbrystning.
- 4.10 Utegrilling kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Kun el.- og gassgrill er tillatt på balkong. Kullgrill er tillatt på friarealer. Skateboard er ikke tillatt brukt i borettslaget etter kl. 22.00.
- 4.11 Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må ikke slås ut ildsfarlige, etsende væsker, mørtel og lignende.
- 4.12 Beboerne må kjenne til hvordan boligens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuelle vannskader som følge av feil på røranlegget.
- 4.13 Røykeforbud  
Røyking er ikke tillatt i borettslagets fellesrom slik som oppgangen, heis, kjeller, vaskerier og lignende.lign.
- 4.14 Kjellerboder  
Oppbevaring av mat i kjellerboder er ikke tillatt da dette kan tiltrekke seg skadedyr.

#### Forslag til endring i punkt 4.11

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Matolje skal ikke kastes i kjøkkenvask eller toalett. Det må ikke slås ut ildsfarlige, etsende væsker, mørtel og lignende.

### **5. BRUK AV BOLIGEN**

- 5.1 Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet mellom kl. 20.00 og kl. 08.00, i tidsrommet kl. 17.00 til kl. 20.00 skal det max kunne spilles to timer. Det er ikke lov med sang- og musikkøvelser etter kl. 18.00 på lørdager, samt søndager, helligdager, 1. mai og 17. mai.
- 5.2 Banking og boring skal ved behov foretas i tiden mellom kl. 07.00 og kl. 19.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager. På søndager, helligdager, 1. mai og 17. mai er dette helt forbudt.
- 5.3 Boligen må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha en festlig anledning som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene. (Se pkt. 5.1).

#### Forslag til endring i punkt 5.2

Banking og boring skal ved behov foretas i tiden mellom kl. 08.00 og kl. 19.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager. På søndager, helligdager, 1. mai og 17. mai er dette helt forbudt.

### **6. VENTILASJONSANLEGG**

Blokkene er utstyrt med mekanisk fellesventilasjon. Det er ikke tillatt å montere ventilator til avtrekkskanaler eller mot yttervegg.

### **7. INDRE/YTRE VEDLIKEHOLD**

- 7.1 Forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller som har virkning for andre kan ikke foretas uten styrets samtykke
- 7.2 Boligen og utstyret i den må behandles med forsiktighet. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. I vedtektene er vedlikeholdsplikten nærmere definert.
- 7.3 Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.
- 7.4 Andelseiere som disponerer hage er forpliktet til å holde hagene alminnelig pene. Beplantning og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer.
- 7.5 Alle plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter og skaper lekkasje og fuktskader. Ved rydding av snø, må det vises hensyn til beplantning og ferdsel.
- 7.6 Innglassing av balkong, halvtak/tak over balkong i toppetasje skal godkjennes av styret, slik at alle nødvendige forhold blir ivaretatt.
- 7.7 Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at brystningshøyden (fra balkonggulv til topp av rekkverk) er minimum 90 cm.

- 7.8 Det er ikke tillatt å endre fasaden. Der i inngår skifte av normalt glass med argon til ulike typer plast.

Forslag til endring i punkt 7.7

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at brystningshøyden (fra balkonggulv til topp av rekkverk) er minimum 90 cm fra 1 – 5. etg. og 110 cm fra 6. etg. til toppetasjen.

Forslag til endring i punkt 7.8

Det er ikke tillatt å endre fasaden. Innbefatter også skifte av normalt glass med argon til ulike typer plast.

## 8. OPPUSSING OG OMBYGGING AV VÅTROM

Dersom det skal legges varmekabler eller nytt gulvbelegg/fliser, kreves en vanntett membran som føres minst fem centimeter opp på vegg, og under ytre veggbekledning. Vegg i våt sone skal påføres flytende membran.

Rørleggerarbeide skal utføres av autorisert rørlegger og nødvendige elektriske koblinger av autorisert el. installatør. Arbeidet for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. (Ref. borettslagets vedtekter)

Videre gjelder følgende forholdsregler for bruk av badet:

- Det er ikke tillatt å fjerne badekaret, for deretter å dusje rett på gulvet.
- Ved dusjing i badekar må det påses at det ikke søles vann på veggen bak karet, eller på gulvet. Bruk tetningslist mellom kar og vegg, og dusjforheng.
- Ved oppsetting av dusjkabinett må det benyttes kabinett med kar og lukket avløp til sluk.
- Sluket skal renses jevnlig for hånd, helst et par ganger i året. Sørg for at rørforbindelser eller avløp ikke lekker.
- Kraner skal ikke dryppe. Ventil til toalett skal tette når cisternen er full.

Disse punktene kan bare fravikes dersom det legges heldekkende, tett membran.

## 9. BRANNVERN

- 9.1 Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde røykvarsler i sin bolig i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.
- 9.2 Røykvarsleren er borettslagets eiendom og skal følge boligen. Skadet og ikke funksjonsdyktig røykvarsler skal straks meldes til styret.
- 9.3 Beboerne må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av ildsfarlige væsker i bolig, kjeller og garasjeanlegg.
- 9.4.1 Vannslange er montert i hver oppgang i lavblokkene og på hvert etasjeplan i høyblokkene. Disse må ikke misbrukes. Bruk skal meldes til styret.

Etasjeplan i høyblokkene er også rømningsvei. Gulvflaten skal derfor ha et åpent areal på min. 120cm fra heis-husveggen, som skal være fri for gjenstander inntil 100cm fra gulv.

Forslag til endring i punkt 9.1

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde røykvarsler og brannsløkker i sin bolig i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.



Forslag til endring i punkt 9.2

Røykvarsleren og brannsløkker er borettslagets eiendom og skal følge boligen. Skadet og ikke funksjonsdyktig røykvarsler skal straks meldes til styret.

Forslag til endring i punkt 9.4.1

Vannslange er montert i hver oppgang i lavblokkene og på hvert etasjeplan i høyblokkene. Disse må ikke misbrukes. Bruk skal meldes til styret.

Forslag til underpunktet – (120 cm reglen gjelder ikke lenger)

Styret har vedtatt nulltoleranse i forbindelse med plassering av møbler og annet i rømningsvei. Dette gjelder oppganger, etasjeplan, kjellerganger og andre fellesrom. Vedtaket er fattet etter befaringsavtale av Oslo Brann- og redningsetat (OBRE).

## 10. FELLESENTENNEANLEGGET

Til fellesantenneanlegget for radio og TV må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr som er spesielt beregnet på vårt anlegg. Til hver bolig følger tilkoblingskabler til radio og TV. Disse må ikke fjernes ved fraflytting.

Det er tillatt å ha parabolantenne på egen balkong. Den skal være innenfor brystningen og opp til overkant av vindu. Parabolantennen skal være i en diskret farge, å være minst mulig synlig.

Dersom parabolantenne skal monteres må søknad sendes styret, som forbeholder seg retten til å foreta befaringsavtale etter montering.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningskroppen. Det vil si på bygningenes tak og fasader.

Forslag til endring i første avsnitt i punkt 10:

Til fellesantenneanlegget for radio og TV må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr som er spesielt beregnet på vårt anlegg. Til hver bolig følger tilkoblingskabler til radio og TV. Dette er borettslagets eiendom og må ikke fjernes ved fraflytting.

## 11. SKILT

- 11.1 Entrédør, postkasse og ringetablå skal merkes med navn på en tydelig og holdbar måte.
- 11.2 Boder skal være merket med boligens nummer.
- 11.3 Skilt til postkasse og ringetablå skal være av den typen styret fastsetter.

Forslag til endring i punkt 11.1

Entrédør skal merkes med leilighetsnummer. Postkasse skal merkes med navn og leilighetsnummer.

Forslag til endring i punkt 11.3

Skilt til postkasse skal være av den typen styret fastsetter – kontakt vaktmesterkontoret.

Endringer av beboers navn på display i porttelefon/calling-anlegg – kontakt vaktmesterkontoret.

## 12. HUND/KATT

Det er anledning til å holde en hund eller katt pr bolig i borettslaget under forutsetning at andelseier gjør seg kjent med og undertegner "Erklæring om dyrehold", før anskaffelse av hund eller katt skal naboene i oppgangen (lavblokkene) eller etasjeplan (høyblokkene) informeres skriftlig. Kopi av denne informasjonen skal vedlegges "Erklæring om dyrehold".

Ved framleie skal "Erklæring om dyrehold" være undertegnet av både andelseier og bruker av boligen. Brudd på erklæringen er å betrakte som vesentlig mislighold. (ref. borettslagets vedtekter pkt.7)

Slik erklæring må også undertegnes av andelseiere som påtar seg å passe husdyr for andre utover kortvarig dagsbesøk

Erklæringen er vedlagt husordensreglene.

## 13. SØPPEL

- 13.1 Det er viktig at alt søppel som kastes i sjaktene er **PAKKET FORSVARLIG INN!** Ingen må kaste matavfall direkte i sjakten. I tillegg til luktplagene som oppstår, økes borettslagets utgifter til rengjøring (høytrykkspyling) av sjaktene. Luke til sjakt skal lukkes tett til etter bruk.
- 13.2 Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljeavfall, filler med tynner, white spirit etc. eller andre ting som kan selvantennes i søppelsjaktene.
- 13.3 Det er ikke tillatt å samle søppel og matavfall verken på balkongen, i oppgangen eller på etasjeplan. Dette tiltrekker seg skadedyr.
- 13.4 Det er strengt forbudt å sette fra seg større avfall, husgeråd etc. i kjellerganger eller lignende. Alt som blir hensatt i kjellerganger eller lignende steder kan bli fjernet umiddelbart. Brl. har bortkjøring av husgeråd flere ganger pr. år som skal benyttes til kasting.
- 13.5 Vi har containere og igloer for gjenvinning i borettslaget, plassert på ulike steder. Disse bør benyttes for papp, papir (uten plast, aluminium) og glass.

### Forslag til endring i punkt 13.1

I borettslaget er det kildesortering. Matavfall skal pakkes inn i grønne poser. Plast i blå poser. Restavfall i vanlige søppelposer. Det er viktig at alt søppel som kastes i sjaktene er **PAKKET FORSVARLIG INN!** I tillegg til luktplagene som oppstår, økes borettslagets utgifter til rengjøring (høytrykksspyling) av sjaktene. Luke til sjakt skal låses etter bruk!

### Forslag til endring i punkt 13.2

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljeavfall, filler med tynner, white-sprit etc. eller andre ting som kan selvantennes i søppelsjaktene.

### Forslag til endring i punkt 13.4

Det er strengt forbudt å sette fra seg større avfall, husgeråd etc. i kjellerganger eller lignende. Alt som blir hensatt i kjellerganger eller lignende steder vil bli fjernet umiddelbart. Borettslaget har bortkjøring av husgeråd flere ganger pr. år som skal benyttes til kasting.

Forslag til endring i punkt 13.5

Vi har containere og igloer for gjenvinning i borettslaget, plassert på ulike steder. Disse skal benyttes for papp, papir (uten plast, aluminium) glass og klær.

**14. VASKERIENE**

- 14.1 Regler for bruk og behandling av maskiner og utstyr i vaskeriene, som er oppslått i hvert vaskeri, må følges nøye.
- 14.2 Det er ikke anledning til å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.
- 14.3 Beboere som ikke overholder reglene for bruk av vaskeriet kan bli nektet å få bruke det.
- 14.4 Minstekravet til brukere av fellesvaskeriene er:
  - å påse at dører og vinduer holdes lukket og låst
  - å rengjøre maskiner
  - å behandle maskiner og utstyr som om det var ens eget
  - å slå av utstyr etter bruk

Forslag til endring i punkt 14.1

Regler for bruk og behandling av maskiner og utstyr i vaskeriene skal følges nøye.

Forslag til endring i punkt 14.2

Beboere som ikke overholder reglene for bruk av vaskeriet kan bli nektet adgang/bruk.

Forslag til endring i punkt 14.4

Minstekravet til brukere av fellesvaskeriene er:

- påse at dører og vinduer holdes lukket og låst
- rengjøre maskiner og rense filterne.
- behandle maskiner og utstyr som om det var ens eget
- slå av utstyr etter bruk

**15. PARKERING/KJØRING**

- 15.1 All parkering på tunene, stikkveier, foran bommene eller utenfor de oppmerkede felter er strengt forbudt og kan medføre borttauing uten videre forvarsel.
- 15.2.1 Det er forbudt å kjøre inn på tunene unntatt ved nødvendig kjøring som syke-, funksjonshemmede-, møbel- og renovasjonstransport. Mellom kl. 22.30 og kl. 06.30 er det kun tillatt med transport av syke og funksjonshemmede.
- 15.3 Alle beboere som har eller leier parkeringsplass plikter å bruke disse, selv for kortere parkering. På de oppmerkede gjesteparkeringsplassene er det ikke tillatt å parkere for borettslagets beboere mellom kl. 18.00 - kl. 23.00.
- 15.4 Gjesteparkering er kun tillatt på anviste/oppmerkede plasser, tillates maks 3 døgn etter hverandre uavhengig av hvor lang tid kjøretøyet står parkert per døgn. Etter dette må kjøretøyet være borte fra gjesteparkeringen i minst ett døgn før ny parkering kan finne sted.
- 15.5 Lastebiler, store varebiler, campingvogner og lignende, tillates kun parkert på de spesielt tilviste plasser.
- 15.6 Biler uten gyldige registreringsskiltler tillates ikke parkert på borettslagets fellesområde.

- 15.7 Garasjeanleggene skal holdes låst.
- 15.8 Beboerne har plikt til å informere sine besøkende om gjeldende regler m.h.t. kjøring og parkering.
- 15.9 I garasjeanleggene er det kun anledning til å oppbevare et sett bildekk, takgrind eller lignende som naturlig tilhører bilen. All øvrig lagring er forbudt. Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren og ryddig.
- 15.10 Unødvendig opphold i garasjeanleggene er ikke tillatt.

Forslag til endring i punkt 15.5

Lastebiler, store varebiler og lignende, tillates kun parkert på tilviste plasser.

Forslag til nytt punkt 15.11

Det er ikke tillatt å reparere biler i garasjeanleggene.

## 16. GRØNTANLEGG

- 16.1 Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av andelseierne. Bruksplener skal brukes med forsiktighet.
- 16.2 Enhver skal bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge gjeldende instruksjoner og foregå med godt eksempel. Sykling og ballspill er ikke tillatt på grønntanleggene.
- 16.3 Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at den tiltrekker seg skadedyr.

## 17. OPPRYKKSREGLER/FORKJØPSRETT

- 17.1 Ledige boliger i borettslaget kunngjøres av OBOS i dagspressen. De andelseiere som ønsker å komme i betraktning ved tildeling av ledig bolig melder sin interesse skriftlig til OBOS avd.Tveita, innen søknadsfristens utløp.
- 17.2 Den andelseier som har lengst ansiennitet i borettslaget har krav på å overta en andel i henhold til forkjøpsretten. Alle andelseiere som flyttet inn da boligen var ny har lik ansiennitet i borettslaget, regnet fra 1. februar 1972.
- 17.3 I tilfelle flere søkere har samme ansiennitet vil andelseiers ansiennitet i OBOS være avgjørende. Ved lik ansiennitet i OBOS foretas loddtrekning.

Forslag til endring i punkt 17.1

Ledige boliger i borettslaget kunngjøres av OBOS på deres websider.

De andelseiere som ønsker å komme i betraktning ved tildeling av ledig bolig melder sin interesse skriftlig til OBOS, innen søknadsfristens utløp.

## 18. ENDRINGER OG TOLKNING

Endringer av husordensreglene kan bare foretas av Generalforsamlingen.

Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Husordensregler trer i kraft straks de er vedtatt.

## ERKLÆRING OM DYREHOLD I FAGERHOLT BORETTSLAG:

Andelseier:

---

Bolig: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Bruker av bolig: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_

Eier hund/katt som lyder navnet:

---

Rase: \_\_\_\_\_ Kjønn: \_\_\_\_\_

Spesielle kjennetegn:

---

---

ID - nr: \_\_\_\_\_ Registreringsmerkenr:

---

Undertegnede forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Det er kun tillatt med en hund/katt pr. bolig.  
Skriftlig informasjon er gitt til naboer i oppgangen. (Se vedlegg til erklæringen) (lavblokker) etasjeplan (høyblokker).
2. Ved anskaffelse av hund/katt skal dette meldes til styret innen åtte dager etter anskaffelse for registrering. Slik melding skal også gis når hund/katt ikke lenger bor i boligen.
3. Hunden/katten skal føres i bånd på borettslagets område. Hunden/katten skal luftes av et av husstandens medlemmer som er kjent med borettslagets regler for dyrehold.  
Dersom hunden/katten luftes av barn, må man påse at den ikke lekes med eller ertes, slik at hunden/katten kan skremme andre.
4. Hunden/katten skal føres til et egnet sted utenfor borettslagets område, hvor fri lufting kan foregå.
5. Alle ekskrementer skal fjernes. Garasje, sandkasser, lekeplasser eller balkonger er ikke egnede dyretoaletter.
6. Hunden/katten må ikke være alene i boligen dersom den ikke er opplært til å være det. (Den kan pipe og gneldre, og vil dermed være til sjenanse for andre).
7. Enhver hundeeier må ved første anledning gjennomgå et dressurkurs med sin hund. Dokumentasjon fremlegges for styret.
8. Undertegnede er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret, påført på personer eller eiendom, som for eksempel, skraper på dører, karmen, blomster, grøntanlegg og lignende.
9. Alle hunder/katter som registreres skal bære et registreringsmerke i halsbåndet. Dette utleveres ved undertegning av denne erklæring.
10. Undertegnede godtar at dyret kan forlanges fjernet dersom disse reglene ikke overholdes

Dersom de ovennevnte regler blir fulgt, vil man kunne håpe på et godt naboforhold selv om man anskaffer hund eller katt.

Ved eventuelle konflikter mellom dyreeier og nabo forutsettes dette meldt til styret.

Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene, og brudd på denne betraktes som mislighold.

Oslo, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
For styret i Fagerholt Borettslag

\_\_\_\_\_  
Andelseier

\_\_\_\_\_  
Framleier

## **Forslag til generalforsamlingen 2014:**

### **Forslag B**

#### **Innglassing leilighet 1. etasje med hage.**

Det ønskes at styret henter inn pris og utarbeider tilbud på innglassing av markterrasse til leilighet med hage.

Disse leilighetene er de eneste i Fagerholt Borettslag som ikke har fått tilbud om innglassing.

Høyblokkene og lavblokkene har tidligere fått tilbudet og i 2013 fikk toppetasjene i høyblokkene tak.

Og rundt årtusenskiftet fikk også toppetasjene i lavblokkene tilbud om innglassing.

Det finnes gode løsninger på denne type innglassing og det har blitt utført i andre borettslag som vi kjenner til. Og nå mener vi at også vi som har markterrasser skal få samme mulighet som andre leiligheter i borettslaget.

Det kan i denne sammenhengen også nevnes at innglassingen vil føre til bedre sikkerhet mot innbrudd og samtidig være et energisparende tiltak.

#### Forslagstillere:

Grete Rønning, DD 116, leilighet 1047, tlf: 22 81 34 81/95 91 07 85

Tom Ratikainen, DD 114, leilighet 1045, tlf: 47 01 36 20

Roger A Sarajärvi, DD 114, leilighet 1046, tlf: 95 05 97 94

#### *Styrets kommentar:*

- Styret har undersøkt kostnader ved å gjøre dette – totalkostnader kr 1.225 000 for leilighetene. I tillegg kommer kostnader til søknad til Plan- og bygningsetaten pr blokk.
- Sammen med de andre vedlikeholdskostnadene ser ikke styret at borettslaget har økonomi til dette.

## Styrets innstilling: Forslag avvises

### Forslag C

#### Jeg foreslår at det etableres en "ballbinge" på banen bak høyblokka (DD 76).

Bakgrunn:

I et borettslag på Stovner så jeg at de hadde satt opp en såkalt ballbinge. Ballbinger blir nå satt opp i flere borettslag i groruddalen. Dette er en inngjerdet fotballbane som forhindrer støy og at ballen blir skutt ut av banen og inn i biler, mennesker, verandaer osv. Den har også en behagelig gressmatte i stedet for grus/asfalt, noe som gjør det bedre og mer forsvarlig for barn å løpe der.

Det er mye snakk om at barn ikke er aktive nok, dette vil være et godt bidrag for Borettslaget for å legge til rette for trivsel og aktivitet for egne beboere.

Aktiviteten på banen i dag kan skape noe støy, og aktiviteten kan være til sjenanse for beboere i nærheten. Ved å sette opp en ballbinge vil beboere skjermes fra dette.

Takk for oppmerksomheten.

Med vennlig hilsen

Eik Heggedal

*Styrets kommentar:*

- Borettslaget har generelt sett et dårlig tilbud til barn og ungdom og vil derfor se at dette vil være et positivt tiltak, som i tillegg vil være støyreducerende.
- Totalkostnad ca kr 450 000.

## Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

### Forslag D:

#### Fibernet fra Lynet

Jeg har tidligere vært i kontakt med styret vedr. muligheten for **fibernet til borettslaget**. Dagens avtale med Get er sikkert helt ok for mange, men Get er ikke den eneste (eller den rimeligste) tilbyderen av internett. Jeg ber om at forslaget om å vurdere andre tilbydere av internett, og da spesielt fiberlinje vurderes av generalforsamlingen.

Jeg har undersøkt litt, og nettselskapet Lynet har sagt seg villig til å grave inn fiberkabel til blokkene for egen regning. De tilbyr en linje på 100mbit opp og ned mot Gets 10mbit ned og 2 opp, til omtrent samme pris.

For min del, og kanskje også for flere vil det være attraktivt å ha en slik linjehastighet selvom man mister de 130kr i rabatt hos get som brl idag har.

Mvh  
Ola Håkon Svendsen  
Dr. Dedichens vei 82, 0675 Oslo  
Tlf: 98608184

*Styrets kommentar:*

- Vi har i dag en kollektiv avtale med Get som leverer kabel-tv, bredbånd og telefoni.
- Leverandør Lynet tilbyr kun bredbånd.

**Styrets innstilling: Forslaget avvises**

**Forslag E:**

**Innglassing av balkong i 4 etasje lavblokk**

**Jeg ønsker gjerne å få innglasset balkong** .Jeg bor i 4.etasje i lavblokk i borettslaget og ser at 1.,2.,3.etasje er innglasset! Dessuten har jeg også hatt problemer med fugler som bruker balkongen for å ruge på egg og dør når de setter seg fast i taket på verandaen(overbygg).

Thu Hong Thi Nguyen  
Doktor Dedichensvei 110  
0675 Oslo

*Styrets kommentar:*

- På grunn av pågående vedlikeholdsarbeid ser ikke styret at borettslagets økonomi tåler en kostnad av denne størrelse.
- Vi anslår at borettslagets totalkostnad vil bli ca kr 5 000 000.
- I tillegg kommer søknad til Plan- og bygningsetaten på kr 520 000.
- Felleskostnader pr leilighet vil øke betydelig.

**Styrets innstilling: Forslaget avvises**

**Forslag F:**

**Klage på bruk av vaskemaskiner i egen leilighet**

Jeg irriterer meg over bruk av vaskemaskiner i egen leilighet. Det blir vasket nesten hver ettermiddag ( lurer på om det er noen som driver hjemmevaskeri ) både hverdager og i helgene. En dag i forrige uke gikk vaskemaskinen til kl. 00.30 om natten. Til og med 1. juledag var maskinen i bruk.

Det er greit at det vaskes på ukedagene fram, til kl. 22.00, men i helger og på høytids- og helligdager bør ikke dette være tillatt.

I den anledning sender jeg inn følgende forslag til generalforsamlingen:



Bruk av vaskemaskin i egen leilighet.

Det er ikke anledning til å benytte vaskemaskin i egen leilighet fra lørdag kl.17.00 – mandag kl.06.00 samt på helligdager, 1.mai og 17.mai.

Begrunnelse:

Det er fryktelig irriterende å ha vaskemaskiner gående i weekender hvor mange ønsker å ha det hyggelig og rolig i sine egne hjem. Det samme gjelder for hellig- og høytidsdager.

Oslo, 1.mars 2014

Kari Fagernæs Pedersen  
Leil. 2103

*Styrets kommentar:*

Styret henviser til Husordensregel - Bruk av bolig - § 5 med underpunkter.

**Styrets innstilling: Forslaget avvises**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Grete Mathisen	Dr. Dedichens vei 128
----------------	-----------------------

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hans Kristian Rese	Dr. Dedichens vei 70
--------------------	----------------------

Aina Sprauten	Dr. Dedichens vei 100
---------------	-----------------------

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Aferdita I Cimili	Dr. Dedichens vei 44
-------------------	----------------------

May Lill Larsen	Dr. Dedichens vei 128
-----------------	-----------------------

**C. Som vamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Rune Hernes	Dr. Dedichens vei 124
----------------	-----------------------

2. Svein Tvetmarken	Dr. Dedichens vei 48
---------------------	----------------------

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Lewis Anthony	Dr. Dedichens vei 120
Grete Rønning	Dr. Dedichens vei 116
Stein Johansen	Dr. Dedichens vei 48
Tor Fredrik Hansen	Dr. Dedichens vei 36
Toril Prestmo	Dr. Dedichens vei 76

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Hans Kristian Rese	Dr. Dedichens vei 70
Grete Mathisen	Dr. Dedichens vei 128

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Aina Sprauten	Dr. Dedichens vei 100
May Lill Larsen	Dr. Dedichens vei 128

**F. Som tunutvalg foreslås:****G-tunet**

Svein Ove Bøye	Dr Dedichens vei 34
Bernt Holøyen	Dr Dedichens vei 32
Stein Johansen	Dr Dedichens vei 48
Thomas Hjelle	Dr Dedichens vei 48
Astrid Lie	Dr Dedichens vei 48

**F-tunet**

Heidi Evensen	Dr Dedichens vei 64
Marianne Johansen	Dr Dedichens vei 74
Anne Lise Eriksen	Dr Dedichens vei 68
Torill Prestmo	Dr Dedichens vei 76

**D-tunet**

Solfrid Berntsen	Dr Dedichens vei 110
Elisabet Haugan	Dr Dedichens vei 100
Tone Morønning	Dr Dedichens vei 98
Sigrid Heiberg	Dr Dedichens vei 100
Marte Hareide	Dr Dedichens vei 108

**E-tunet**

Grete Rønning  
Lewis Anthony  
Vibeke Sandnes

Dr Dedichens vei 116  
Dr Dedichens vei 120  
Dr Dedichens vei 124

Oslo, 19.03.2014

I valgkomiteen for Fagerholt Borettslag

Tor Fredrik Hansen  
Per Erling Prestmo  
Lewis Anthony  
Grete Rønning  
Stein Johansen

## Orientering om borettslagets drift.

### STYRETS ARBEID i 2013

#### A. Møter og befaringer

I 2013 ble det avholdt 7 styremøter før den ordinære generalforsamling 14.mai 2012 og 9 styremøter etter denne. I tillegg har det vært avholdt arbeidsmøter annenhver uke.

På den ordinære generalforsamling møtte 49 andelseiere og det forelå 12 fullmakter, mao. 61 stemmeberettigede.

Totalt har styret i 2013 behandlet 264 formelle saker.

Styret har fortløpende avholdt møter med vaktmestrene og det har vært foretatt befaringer hvor vaktmestrene og styret har deltatt.

Styret har avholdt jevnlige møter med leverandører og konsulenter

Styret har avholdt møter med tunutvalgene. Utvalgene har kommet med innspill og ønsker for tunene for 2014. Disse behandles av styret våren 2014.

Styret har foretatt befaring av kjellerlokaler, fellesrom, oppganger og etasjeplan. Helse, miljø og sikkerhet har hatt stort fokus i forbindelse med befaringene og det er lagt vekt på at rømningsveiene er åpne.

Styret har hatt kontortid hver tirsdag kl. 18.00 - 19.00 for innskudd på vaskerikonto, og diverse bestillinger.

Styret har hatt godt samarbeid med forvaltningskonsulent Annette S. Johnsen ved OBOS, avd.Tveita.

Et av styrets medlemmer deltok i 2013 på 6 kurs i regi av OBOS.

I borettslagets husordensregler er det fastsatt **at klager skal leveres skriftlig**. Hvis noen på grunn av språk eller andre årsaker, har trengt hjelp til å fremsette skriftlig klage, har styret vært behjelpelig med dette i denne kontortiden.

#### B. Fellesvaskeri

Det er et fellesvaskeri i hver høyblokk.

På styrekontoret opprettes vaskerikort og du kan sette penger inn på vaskekonto i styrets kontortid på tirsdager (kl. 18.00-19.00). Vi gjør oppmerksom på at innskudd på vaskerikonto kan skje med bankID.

Reservasjon av vaskemaskiner gjøres via våre nettsider eller på tavle i vaskeriene.

### C. Parkering/kjøring på tunene

Fagerholt Borettslag har en bygningsmasse fordelt over 4 tun. Borettslagets husordensregler med bestemmelse om begrenset kjøring på tunene skal overholdes.

Det er satt opp skilt ved innkjørsel til hvert tun, om innkjøring forbudt mellom kl. 22.30 og 06.30, og "Barn leker". Vi håper at disse skiltene blir respektert.

### D. Forsikringssaker/skader

Borettslaget har i 2013 hatt 27 forsikringssaker. En del av disse er vannskader som skyldes innebygget badekar uten tilsynsluke til sluk eller utett badegulv er eksempler på skader som ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring.

Like viktig som tilgang til, og rensing av sluk, er at alle husstander er kjent med hvor stoppekranen er i sin leilighet.

Gamle varmtvannsberedere i leilighetene er fortsatt en av hovedårsakene til vannskader. Vi oppfordrer andelseier til å sjekke alderen på varmtvannsberederen. Er den eldre enn 15 år bør den skiftes ut. Utføres ikke dette må man ved skade dekke en større egenandel enn om man skiftet bereder.

Egenandel ved vannskader som dekkes av forsikringen er kr 10.000,-, for andre typer skader kr 6.000,- dersom forsikringen benyttes.

### E. Tilbud

Borettslaget har hatt tilbud på:

- *entrédør*
- *sikringsskap med automatsikringer*
- *innglassing av verandaer, bortsett fra leilighet med hage og toppetasje i lavblokk.*

Styret planlegger å gjenta tilbudene i 2014 og vil innhente tilbud fra flere leverandører.

### F. Utomhus

Styret har inngått ny avtale med gartnerfirmaet for ett år.

### G. Dyrehold

I henhold til borettslagets husordensregler er det tillatt med en hund eller katt pr bolig. Betingelsene for dette er at borettslagets skjema for dyrehold undertegnes og leveres styret.

Vårt mål for borettslaget er at dyrehold skal være problemfritt samt ikke til sjenanse for andre beboere. Vi krever at alle dyreeiere følger borettslagets husordensregler og viser sunn fornuft ved dyrehold.

Dyret skal føres i bånd på borettslagets område, dette gjelder også små hunder. "Innedyr" som holdes innenfor leiligheten og ikke på annen måte sjenerer naboene, kan anskaffes og holdes uten godkjenning.

Brudd på reglene for dyrehold kan medføre plikt til fjerning av dyret, eller pålegg om salg av sin andel i borettslaget.

## H. Opprydding kjellere/fellesrom

Styret har gjentatte ganger påpekt i oppslag og informasjonsskriv at kjellerganger og fellesrom skal være frie for skrot. Noen beboere er lite flink til å følge opp dette. Alle gjenstander som oppbevares i fellesrom/-boder skal merkes med navn, leilighetsnummer og dato.

## I. Velferd

### Kalendere

Kalendere for 2014 ble delt ut til alle husstander.

Nye andelseiere kan få kalenderen ved henvendelse på styrekontoret i kontortiden så langt opplaget rekker. På kalenderen finnes det nyttig informasjon for beboerne. Kalenderen er delvis sponset av håndverkere som borettslaget benytter.

### Rusken

Årets deltakelse på Rusken var god. Det ble også i år samlet sammen masse søppel og skrot.

Pensjonistforeningen sto for salg av pølser til mange sultne arbeidere. På tradisjonelt vis ble husleielotteriet avholdt og 4 lykkelige husstander slapp å betale "husleie" for juni 2013.

Takk til store og små som deltok på Rusken. I 2014 håper vi på at enda flere vil delta.

## J. Tunutvalgene

Tunutvalgene som finnes på alle fire tun har deltatt på befaringer og møter sammen med styret. De kommer med ønsker og innspill i forbindelse med utomhusområdene og gjør en flott innsats for bomiljøet vårt med beplantning og stell av blomster.

Det er liten interesse fra beboerne i å delta i tunutvalget. Med flere beboeres medvirkning kan flere hyggelige sosiale tiltak gjennomføres.

I 2013 ble tradisjonen med juletretenning videreført med god oppslutning.

Takk til tunutvalgene for deres gode bidrag til et trivelig bomiljø.

## K. Husgeråd

Borettslagets positive ordning med komprimatorbil fungerer meget bra.

Plassering av husgeråd i kjeller og oppganger hindrer fri ferdsel og er brannfarlig. Se oppslag i forkant av bortkjøring hvor husgeråd kan plasseres.

Bruk miljøstasjoner til farlig avfall (maling, dekk, batterier og el. artikler).

Vi minner om at vi har stasjonære spesialkontainere til papp/papir, glass/metall og klær i borettslaget.

## L. Vaktmestertjeneste

Borettslaget har 3 fast ansatte vaktmestere, i tillegg for tiden en vaktmestervikar/-assistent.

Styrerepresentanter har fortløpende avholdt møter med vaktmesterne og brukt vaktmesterinstruksen aktivt for kvalitetsheving av dette arbeidet. Det har vært foretatt befaringer der vaktmesterne og styret har deltatt.

### **M. Diverse**

OBOS Prosjekt har utarbeidet en tilstandsrapport om lekeplassene og lekeapparatene.

Mangellisten ble deretter fulgt opp av vaktmesterne og alle mangler er utbedret. Ny befaring av lekeapparatene vil bli gått i 2014.

### **Styret**

Styret har kontor i Dr. Dedichens vei 132 med kontortid tirsdager mellom kl. 18.00 og kl.19.00.

Styrerrommet har telefon 22 81 30 01 og e-post [fagerhbrl@gmail.no](mailto:fagerhbrl@gmail.no).

Se borettslagets hjemmeside på [www.fagerholtbrl.no](http://www.fagerholtbrl.no) for ytterligere informasjon.

Følg oss/ lik oss på Facebook: Fagerholt borettslag

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmestertjeneste**

Vaktmesterne ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Dr. Dedichens vei 78 og er åpent hverdager mellom kl.09.00 og kl. 09.30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 81 30 00 (telefonsvarer).

Vaktmester skal da ringe tilbake samme dag, så sant dette er mulig. Senest dagen etter.

### **Vektertjeneste**

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på tlf. 22 97 10 70.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med ISS om renhold av Borettslagets fellesarealer.

### **Parkering**

Borettslaget har en noen få plasser til utleie, både i garasjeanlegg og ute. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med OBOS, Tveita.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester.

Skilt til postkasse bestilles/kjøpes hos vaktmester.

### **Vaskeri**

Fellesvaskeriene ligger i høyblokkene og skal brukes i henhold til gjeldende regler. For tilgang, reservering og bruk, må vaskerikort benyttes.

### **Solgte boliger i 2013**

Snittpris for 1 roms har vært kr 2 000 000,-.  
Snittpris for 2 roms har vært kr 1 932 000,-  
Snittpris for 3 roms har vært kr 2 041 000,-.  
Snittpris for 4 roms har vært kr 2 276 000,-.  
I tillegg kommer andel fellesgjeld.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10144. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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.

### **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 bruker/eier. 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### **Telefoni og bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no).

### **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

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

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

### **Energimerking**

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

### **Større vedlikehold og rehabilitering:**

#### **2013**

- Fasaderehabilitering – gjenstår mindre utbedring.
  - Utføres 2014.
- Rørfornyng er utført i ett strekk i DD 48.
- Nytt callinganlegg montert i hele borettslaget.
- Nye tak over verandaene på øverste etasje i alle 4 høyblokkene.
- Takvifter har blitt utskiftet fortløpende – ventilasjonsanlegg.
- Noen hovedtavler er skiftet.
- LED lys er montert fortløpende når eksisterende lamper ikke fungerer. Monteres i oppganger og etasjeplan, samt garasjeanlegg.
- Nytt i TV anlegg i DD 128.
- Montert nye motorvarmere og stolper på parkeringsplass E-tunet.
- Velferdrommet er pusset opp.
- Montert støttemur bak DD 84-90.
- Kanalrens utført.
- Oppussing av inngangspartiene i alle høyblokkene.

#### **2012**

- Rehabiliteringsprosjektet ble videreført som planlagt.
  - Ett-årsbefaring ble gjennomført som forutsatt og fulgt opp.
  - Noen mindre gjenstående klager vil bli ordnet våren 2013.

- Det ble foretatt strøppelegging av to grenløp i borettslaget (i Dr.Dedichens vei 80 og 102).
- Vaskeriet i Dr. Dedichens vei 128 ble rehabilitert og nye tørkeskap ble montert.
- Det ble montert ny og sterkere motor i garasjeportene som vender mot nord. Dette forbedret driftssikkerheten vesentlig.
- Avtale om nytt callinganlegg ble inngått og prøveoppsetting i en høyblokk og tre lavblokker fant sted i fjerde kvartal. Utprøvingen skjedde rundt årsskiftet.
- Ca. halvparten av lagets elektriske hovedtavler ble skiftet. De resterende skiftes i 2013.
- Utelyset på tunene ble oppgradert fra 80 til 125 watt. Inngangspartiene i Dr. Dedichens vei 48 og 76 ble malt, og inngangspartiene i Dr. Dedichens vei 100 og 76 vil bli malt i 2013.
- Inngangspartiene i Dr. Dedichens vei 100 ble gravd opp grunnet vanninntrenging i bygningen, isolert og drenert på nytt.

## 2011

- Rehabiliteringsprosjektet ble gjennomført som planlagt i løpet av året. Bare mindre oppgaver gjenstår som de nye taklukene.
- Rehabilitering av heisene gjennom innsetting av doble dører med automatisk åpning. Prosjektet ble gjennomført i tiden høst 2011/vår 2012. Det ble montert et nytt og bedre alarmsystem i tilslutning til heisene. Oslo Kommune dekket ca. halvparten av kostnadene vedrørende de doble dørene gjennom tilståelse av tilgjengelighetsmidler.
- Alle grenrørene i avløpene i Dr. Dedichens vei 100 ble strømpelagt.

## 2010

- Alle hustakene ble omtekket.
- Alle garasjetakene ble omtekket. Alle slukene ble byttet og varmekablene i nedløpene lagt om.
- Fasadene på blokkene ble pusset opp.
- Alle terrasser med tilhørende betongflater, brystninger, dekker og vegger ble betongutbedret og overflatebehandlet.
- Vinduer og balkongdører ble malt.
- Diverse tilhørende arbeider med støttemurer, sokler, inngangspartier og noe tekking og beslagsarbeider ble gjennomført.
- Det ble foretatt høytrykksvask av alle flater, Stenex- og teglfasader.

## 2009

- Forprosjekt fasadevedlikehold/rehabilitering.
- Prosjektering og rammebetingelser for vedlikehold/rehabilitering av fasadene samt tak på blokkene og garasje-hus.
- Hoved-avløp: Utbedring av alle grenrør til 1 hoved-avløp i Dr. Dedichens vei 76 samtidig med utbedring av bunnledningen.

## 2008

- Uteområdet på E-tunet.

- Større oppgradering av uteområdet på E-tunet.
- Vaskeriene i høyblokkene(Dr. Dedichens vei 48, 76, 100 og 128) Oppgradering av vaskemaskiner og tørketromler, samt nytt betalings- og reservasjonssystem.
- Garasjevedlikehold under F- og E-tun.
- Garasjevedlikehold av garasjeanleggene ble gjennomført.

## 2007

- Hoved-avløpsrør og garasjer.
- Utbedring av 3 hoved-avløpsrør(Dr. Dedichens vei 78, 100 og 128) Vedlikehold av begge garasjehusene avsluttet.

## 2006

- Uteområdet på F-tunet.
- Større oppgradering av uteområdet på F-tunet.
- Utbedring av 3 hoved-avløpsrør i Dr. Dedichens vei 76.
- Utbedring av 1 hoved-avløpsrør i Dr. Dedichens vei 74, 98 og 128 Utbedring av 2 tak-nedløp i Dr. Dedichens vei 64 og 66 Oppstart av garasjevedlikehold.

## 2005

- Røykvarslere.
  - Skifte av røykvarslere i leilighetene.

## Fagerholt Borettslags Pensjonist og Støtteforening

### Fagerholt Borettslag

#### Vedr. Årsmøte mai. 2013.

Fagerholt Pensjonist og Støtteforening hadde ved utgangen av året 70 medlemmer. Det har vært avholdt 9 styremøter, 8 medlemsmøter, markering av 25 års jubileum, og vår tradisjonelle julemesse, julebord, og ikke for å glemme vår ukentlig mandagstreff i storstua. Vi representerer også i Eldrerådet sentralt, og lokalt, og i Haugerud Seniorsenter Alna Bydel. Vi har hatt 2 dagsturer, 1 til Blaafarveværket m/ Tyrifjord Hotell, og juletur til Charlottenberg , i tillegg til dette har vi hatt 4 dagers høsttur til Oset Høyfjellshotell, med fantastiske turer og aktiviteter ute og inne. Hver mandag fra kl.11.00 og utover har vi håndarbeid og kaffe kos i Storstua. Ta med kopp og litt mat, møt opp for å se hvordan vi har det, kanskje det er noe for deg. Vi har også julemesse hvert år, og julebord for våre medlemmer. Foreningen har medlemsmøte siste tirsdagen i mnd. Vi tar inn flere medlemmer i alder fra 50 år og oppover, kontigenten pr. år kr. 210.- Det gis medlemsmoderasjon på alle våres arrangement, turene er også åpne for ikke medlemmer, men med full pris. En oppfordring til våre beboere som dette kan passe for, det er et fantastisk nettverk å ha med seg når arbeidslivet er over.

Vi vil få takke styret i Fagerholt Borettslag for et alltid godt samarbeid i det året som har hvert

Fagerholt Pensjonist og Støtteforening  
v/ Leder Tor F. Hansen