

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2010.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling . Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med 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.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Fagerholt Borettslag avholdes
onsdag 18.mai 2011 kl. 18.30 i menighetssalen, 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) Godkjenning av forretningsorden
- D) Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen
- E) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Godtgjørelse til varamedlemmer
- C) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tak over veranda på toppetasje på lavblokkene.

Forslaget er tatt inn bakerst i heftet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 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, 26.03.2011
Styret i Fagerholt Borettslag

Carl Aa. Stephanson /s/

May Lill Larsen /s/

John Harry Jenack /s/

Kari Grønvold /s/

Afërdita Istrefi Cimili /s/

FORRETNINGSORDEN

- 1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.**
- 2. I henhold til borettslagets vedtekter ledes generalforsamlingen av styrets leder eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.**
- 3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.**
- 4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om skal tas inn.**
- 5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagsstillerens navn og leilighetsnummer.**
- 6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 10 min. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 5 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.**
- 7. Ordet til forretningsorden gis med en taletid på høyst 2 minutter.**
- 8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.**
- 9. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.**

ÅRSBERETNING FOR 2010

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Halvard Opstad	Dr. Dedichensvei	32
Nestleder	May Lill Larsen	Dr. Dedichensvei	128
Styremedlem	John Harry Jenack	Dr. Dedichensvei	100
Styremedlem	Kari Grønvold	Dr. Dedichensvei	92
Styremedlem	Afërdita Istrefi Cimili	Dr. Dedichensvei	44

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Per Erling Prestmo	Dr. Dedichensvei	76
Varamedlem	Roger Sarajärvi	Dr. Dedichensvei	114
Varamedlem	Rita Rasmussen	Dr. Dedichensvei	88
Varamedlem	Michael Norridge	Dr. Dedichensvei	32

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Halvard Opstad
Delegert OBOS generalforsamling	May Lill Larsen
Varadelegert OBOS generalforsamling	Afërdita Istrefi Cimili
Varadelegert OBOS generalforsamling	Per Erling Prestmo

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Svein Johansen	Dr. Dedichensvei	74
Valgkomite	Hans Kristian Rese	Dr. Dedichensvei	68
Valgkomite	Inger Sannes	Dr. Dedichensvei	116
Valgkomite	Elisabet Haugan	Dr. Dedichensvei	100
Valgkomite	Anne Margrethe Nyhus	Dr. Dedichensvei	48

TUNUTVALG

G-TUNET

Terje Sva	Dr. Dedichensvei	32
Bernt Holøien	Dr. Dedichensvei	32
Astrid Lie	Dr. Dedichensvei	48
Anne-Margrethe Nyhus	Dr. Dedichensvei	48
Anne Marie Endresen	Dr. Dedichensvei	54
Stein Johansen	Dr. Dedichensvei	48

F-TUNET

Marianne Johansen	Dr. Dedichensvei	74
Ingrid Langaas	Dr. Dedichensvei	72
Heidi Evensen	Dr. Dedichensvei	64

D-TUNET

Solfrid Berntsen	Dr. Dedichensvei	110
Tone Morønning	Dr. Dedichensvei	92
Tordis Strøm	Dr. Dedichensvei	86
Rita Rasmussen	Dr. Dedichensvei	88
Mustaq Ahmed	Dr. Dedichensvei	94

E-TUNET

Gunvor Kristoffersen	Dr. Dedichensvei	128
Joan Kristensen	Dr. Dedichensvei	128
Else Marie Lund	Dr. Dedichensvei	132

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har forenklet forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er Pricewaterhouse Coopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266287, ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune og har adresse:

- Doktor Dedichens V 32-134

Borettslaget består av 663 andelsleiligheter.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 75 000 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer :
142 - 38

Første innflytting skjedde i 1972.

Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt

arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenes i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

STYRET

Styret har kontor i Dr. Dedichensvei 132 med kontortid tirsdager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrerrommet har telefon 22 81 30 01 og e-post fagerhbrl@getmail.no. Se borettslagets hjemmeside på www.fagerholtbrl.no for ytterligere informasjon

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmesterne ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Dr. Dedichensvei 78 og er åpent hverdager mellom kl. 09.00 og kl. 09.30 samt mellom kl. 12.00 og kl. 13.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 81 30 00 (telefonsvarer).

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2010.

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseiere har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 22 97 10 70.

PARKERING

Alle 3 og 4-roms leiligheter har biloppstillingsplass knyttet til deres leilighet. Til borettslagets gjester er det gjesteparkeringsplasser fordelt over tre områder.

På flere møter har beboerne tatt opp problemet med at det ikke var plass på gjesteparkeringen til deres gjester. Årsaken var at beboerne opptok gjesteplassene istedenfor å benytte garasjeplassen sin. I tillegg har det etter hvert blitt flere biler per husstand.

Siden 1991 har borettslaget hatt parkeringskontroll av et vaktsselskap. Skilting er satt opp på borettslagets område. Nye andelseiere får bestemmelsene når de kjøper leilighet (husordensregler), sammen med generell informasjon om borettslaget. Reglene for parkering skal derfor være kjent for alle som bor i Fagerholt Borettslag.

Så dukker problemet opp: Beboerne skaffer seg en bil til, utenom den de allerede har en garasje plass til. Det mange ikke har tenkt på er **hvor** den skal parkeres. Styret får utallige henvendelser vedrørende dette forholdet, og det kan oppfattes som om flere er overrasket over at det ikke er en plass ledig hvor de kan parkere. Styret mener det har gjort flere forsøk med å informere og være behjelpelig med å finne løsninger. Blant annet kan de som har en garasje plass de vil leie ut, eller de som ønsker å leie en garasje plass gi beskjed til styret. Denne informasjon vil bli lagt på borettslagets hjemmeside. Videre har styret forsøkt å vise til beboere som kan ha en garasje plass de vil leie ut.

Ansvar er imidlertid klart: Anskaffer du som beboer i Fagerholt Borettslag bil, må du sørge for å ha en plass til den på forhånd.

Borettslaget disponerer en del plasser både i garasjeanleggene og ute. Disse plassene administreres av OBOS, Tveita.

TRAFIKK PÅ INNERTUN – LASTBEGRENSNINGER

På innertunene E, F og G er det lastbegrensninger på aksestrykk 4 tonn og totallast 7 tonn. Årsaken er at betongkonstruksjonen under tunene har begrenset bæreevne. Det er derfor meget viktig at lastbegrensningene respekteres.

NØKLER/SKILT

Nøkler til oppgang og garasje kan kjøpes hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles på eget skjema som fås ved henvendelse til styret eller vaktmesterne.

VASKERI

Det er fellesvaskeri i alle høyblokkene. Det er oppnevnt en vaskeriansvarlig for hver høyblokk. For tilgang, reservasjon og bruk av vaskeriet må vaskerikort benyttes. Vaskeriet kan også reserveres via borettslagets hjemmeside ved bruk av bruker-id og passord. Vaskerikort opprettes av styret i kontortiden. Vaskeriene skal brukes i henhold til gjeldende regler.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med ISS om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

GJENVINNING

Det er satt ut papircontainere for returpapir på alle fire tun. Det er også satt ut glassigloer på 2 tun. En på G-tunet, en felles for F- og D- tunet. For E-tunet er det etablert et returpunkt ved snuplassen. Vi henstiller til beboere at pappemballasjen brettes godt sammen før den kastes i papircontaineren.

HUSGERÅD

Bortkjøring av husgeråd foretas flere ganger i året. Eget oppslag settes opp i oppslagstavlene før bortkjøringstidspunkt.

Beboere som skal fjerne kjøle-/fryseskap, TV, datautstyr, maling og bilbatterier må selv ordne bortkjøring av slikt spesialavfall.

TILHENGERE

Borettslaget har 2 personbiltylhengere. Disse kan leies av beboere etter forhåndsavtale med vaktmester.

Priser: kr. 100,- pr kveld
kr. 350,- pr helg
kr. 600,- pr uke

KABEL-TV

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep krever autorisert installatør og vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

HJEMMESIDER / INTERNETT

Fagerholt borettslag har egne hjemmesider. Redaktør for våre hjemmesider er Elisabeth S. Jenack. Gå inn på: www.fagerholtbri.no

Besøk vår "siste nytt" – side for de nyeste informasjonen. På hjemmesiden finner du også oversikt over ledige garasjeplasser som beboere ønsker å leie/leie ut.

ITV OVERVÅKING

I garasjeanleggene under E- og F- tunet er det montert intern TV - overvåking (ITV). Ved tyveri, hærverk og lignende i disse garasjeanleggene må melding gis til vaktmesterkontoret (Dr. Dedichens vei 78) tlf. 22 81 30 00 snarest. Navn, leilighetsnummer samt aktuell dato og tidspunkt må oppgis. Forholdet må av den berørte andelseier/beboer også meldes til politiet. I anmeldelsen må det oppgis at det er ITV i garasjeanlegget. Opptak utleveres **kun** til politiet ved henvendelse. I tillegg er det installert ITV i inngangspartiene i DD 100. Dette grunnet hærverk over lengre tid.

Styret planlegger i løpet av 2011 å installere overvåking i DD76, grunnet hærverk.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementsstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control og surfprat abonnement). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no/telenor

KRAFTLEVERANSE TIL SELSKAPETS FELLESPANLEGG

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale. Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.

- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

For 2010 har kraftforvaltningsporteføljen fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2010 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

Borettslaget har avtale med OBOS 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.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Gjennomsnittspriser på omsatte leiligheter i 2010:

- 1 roms - ingen solgte
- 2 roms er kr. 1 428 824,-
- 3 roms er kr. 1 682 222,-
- 4 roms er kr. 1 794 600,-

Prisene er eksklusiv fellesgjeld.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

VELFERDSROM

Snekkerrom

I Dr. Dedichens vei 98 finnes det et snekkerrom.

Interesserte kan henvende seg på vaktmesterkontoret.

Velferdsrom

Det finnes et flott velferdsrom i Dr. Dedichens vei 48 hvor beboerne kan møtes til en kaffekopp eller liknende.

Det finnes et tilsvarende rom i Dr. Dedichens vei 106 som beboerne kan leie til begrensede arrangementer.

Storstua

Det finnes en storstue i borettslaget som vi er meget stolte av. Denne brukes til beboermøter og møter i borettslagets regi. Vår egen pensjonistforening benytter seg også av storstua.

Storstua kan også leies til begrensede arrangementer som f.eks. barnedåp, konfirmasjon og minnestund.

Trimrom

Trimrommet i Dr. Dedichens vei 100 åpnet igjen høsten 2009.

Interesserte kan henvende seg på styrekontoret.

Trimrommet i Dr. Dedichensvei 118 ble etter generalforsamlingen i 2010, åpnet som en prøveordning. Prøveordningen forlenges til generalforsamlingen 2012, da prøveordningen har vart i for kort tid.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2010 Omtekking av takene.

Vinter /vår innhentet borettslaget tilbud fra 4 firmaer på å tekke takene med tilhørende arbeider: Sommer 2010 var avtale inngått med Icopaltak Øst AS. Fremdrift med oppstart i juni 2010 – opphold i vinterhalvåret (pga kulde /snø) og deretter å fortsette vår 2011 med avslutning høsten 2011. Arbeidet er "god-væravhengig".

Tak på P1 og P2, blokk D4, samt alle blokkene på G-tunet ble tekket om siste halvår 2010.

Våren 2011 starter tekkingen i nord med E-tunet for deretter å gå sydover på D- og F-tunet. Årsaken til slik fremdrift er at vi da unngår å få konflikt med fasade-entreprisen.

Everlite røyk-takluker skiftes samtidig med at tekkingen utføres. Lukene skiftes fra manuell styring til el. styring. Pr 01.januar er det montert 3 prøveluker. Lukene på D3 samt alle lukene på G-tunet.

2010 Garasjer.

Sommeren 2010 ble begge garasjetakene tekket om. Samtidig ble alle 22 sluk byttet, og derved ble varmekablene i nedløpene lagt om.

Bjørketrærne langs garasjefasadene har gitt problemer ved løv i sluk oa. Derfor ble enkelte av disse trærne fjernet for å skåne og avhjelpe takavrenningen noe.

2010 Oppussing av Fasader på blokkene.

Vinter /vår 2010 ble det innhentet tilbud på å "pusse opp" fasadene : Alle terrasser med tilhørende betongflater; brystninger, dekker og vegger betongutbedres og overflatebehandles. Vinduer og balkongdører males. Diverse tilhørende arbeider med støttemurer, sokler, inngangspartier og noe tekking og beslagsarbeider.

Høytrykksvask av alle flater; Stenex og teglfasader.

Etter å ha innhentet tilbud fra 4 firmaer på dette arbeidet ble det inngått avtale med Viking entreprenør AS våren 2010. Arbeidene startet juni 2010 og har pågått kontinuerlig gjennom vinterhalvåret. (Inndekning og oppvarming av terrasseside medfører at dette kan gjøres også i kald årstid). Pr. 01.januar 2011 er borettslaget ca halvveis i dette arbeidet, overensstemmende med fremdriftsplan. Arbeidet fortsetter vår og sommer 2011 og forventes avsluttet ca oktober 2011. (Alle sokkeletasjer, støttemurer og inngangspartier blir tatt på alle blokker sommeren 2011.)

Anmeldelse av "Tak på høyblokker" har tatt mer tid enn forutsatt. Avklaringer med prosjekteringsgrunnlag og annet fortsetter i 2011 i samarbeid med Plan-og bygningsetaten via arkitekt/søker.

2010 Utomhusarbeider.

Styret har vært noe tilbakeholdne med utomhusarbeidet i 2010. Dette pga. pågående fasadearbeider. Nødvendig løpende vedlikehold har imidlertid vært opprettholdt.

2010 Start av omfattende vedlikehold av fasader og balkonger.

2009 Forprosjekt fasadevedlikehold/rehab.

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

- 2004 Utvidelse av styrekontoret.
Styrekontoret i Dr. Dedichens vei 132 utvidet.
- 2003 Inngangspartier.
Oppussing og oppgradering i inngangspartiet i Dr. Dedichens vei 100 utført.
- 2002 Våtroms-befaring.
Våtroms-befaring i alle leiligheter avsluttet.
Oppussing og oppgradering av inngangspartiet i Dr. Dedichens vei 76 utført.
- 2001 Flaggplass.
Flaggplass etablert mellom G- og F-tunet
- 2000 Lekeplasser og heiser
Leke/sitteplass ved Dr. Dedichens vei 46 etablert
Oppgradering av heisanleggene i høyblokkene.
(Dr. Dedichens vei 48, 76, 100 og 128) avsluttet.
Heisstolene med nytt interiør og alarmtelefon med toveis kommunikasjon installert.
- 2000 - 2001 Radonmåling.
Radonmåling ble foretatt på 91 steder i borettslaget (lokaler og leiligheter i etg/sokkeletg. Midlere verdi var 18Bq/m³, mens midlere verdi i norske boliger er 75Bq/m³

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10144. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Skadeforsikring AS for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

5. BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

Det er registrert 28 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2011.

6. STYRETS ARBEID

A. Møter og befaringer

Siden forrige ordinære generalforsamling i borettslaget, 18. mai 2010, har styret avholdt 21 styremøter og 16 arbeidsmøter, samt eget budsjettmøte. I tillegg har styret avholdt ekstraordinær generalforsamling (14.mars 2011) i forbindelse med valg av ny styreleder.

Totalt har styret i perioden behandlet 229 saker.

Styrerepresentanter har avholdt 16 møter med vaktmestere.

I forbindelse med fasadevedlikehold har byggekomiteen avholdt møter og befaringer. August 2010 avholdt styret 4 beboermøter i forbindelse med fasadevedlikeholdet.

Styret har avholdt møter med tunutvalgene. Representanter fra styret har deltatt på blokk-, oppgangs- og etasjeplanmøter.

Styret har foretatt befaringer i kjellerlokaler, fellesrom og alle etasjeplan. Ved befaringene har styret lagt vekt på brannsikring og at rømningsveier er åpne. Dette gjelder spesielt baktrapper i høyblokkene.

Kontakten mellom styreleder og forretningsfører ved borettslagets

Forvaltningskonsulent Annette S. Johnsen har vært meget god.

Samarbeidet med andre funksjoner hos forretningsfører er også god. I tillegg til forvaltningskonsulenten vil vi fremheve kontakten med finans-, juridisk- og forsikringsavdelingen.

I våre husordensregler står det at klager skal leveres skriftlig. Hvis noen på grunn av språk eller andre årsaker, trenger hjelp til å fremsette skriftlig klage, kan styret være behjelpelig med dette.

B. Garasjer

Garasjevedlikeholdsprosjektet med katodisk beskyttelse som kalles ZEBRA ble avsluttet våren 2009. En svært viktig del av et KB system er anoden. Anoden til Protector AS er en tynn elektrisk ledende mineralsk maling med tykkelse under 0,5 mm. Denne legges på overflaten av betongen. I midten av anoden ligger et platinabelagt titanbånd med kobberkjerne som leder strømmen ut i anoden. Anoden beskyttes av et sementbasert skrapelag som retter av overflaten og en membran med flere mm tykkelse. I toppen av membranen blir det i strødd slitesand med høy hardhet som har større slitestyrke enn stål. Overflaten påføres til slutt en epoxybasert topplakk.

Anlegget styres og overvåkes elektronisk, og det er mange innstøpte referanseelektroder i anleggene. Driftspenningen er i området 1,5 – 2V.

C. 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 minner om at reservasjon av vaskemaskiner kan gjøres både på tavle i vaskeriet og over internett.

D. Parkering/kjøring på tunene

Fagerholt Borettslag har en "kompakt" bygningsmasse fordelt over 4 tun. Dette innebærer at lekeplass for barn og ferdsel til oppgangene er relativt kort. Våre husordensregler med begrenset kjøring på tunene er det dessverre mange som ikke overholder..

Det er satt opp skilter ved inngang til hvert tun, med informasjon om innkjøring forbudt mellom klokken 22.30 og 06.30, og "Barn leker". Vi håper at disse skiltene blir respektert både av beboere og andre

E. Forsikrings saker/skader

Borettslaget har i 2010 hatt mange vannskader. Disse skadene involverer ofte flere etasjer og berører derved mange husstander.

Skader i våtrom som har innebygget badekar uten tilsynsluke til sluk, eller utett badegulv dekkes ikke av borettslagets bygningsforsikring.

Fra vårt forsikrings selskap har styret blitt pålagt å kartlegge omfanget av bad som ikke har fri tilgang til sluk/tilsynsluke.

Pr. 15.mars 2011 mangler vi fortsatt 4 bekreftelser fra andelseiere/beboere.

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

Gamle varmtvannsbereder i leilighetene er fortsatt en av hovedårsakene til vannskader.

Vi oppfordrer derfor den enkelte andelseier til å sjekke alderen på varmtvannsberederen. Er den eldre enn 15 år bør den skiftes ut.

F. Tilbud

Styret har også i denne perioden hatt tilbud på entrédør, varmtvannsbereder, sikringsskap med automatsikringer og innglassing.

Styret planlegger å gjenta tilbudene i 2011.

Vi venter på godkjenning fra Plan og Bygningsetaten, når dette foreligger starter montering av innglassing.

G. Utomhus

Begrenset arbeid grunnet fasadevedlikeholdet.

- Oppgradering av trapp ved blokk D5
Skifte av kantstein fra sement til granitt vest av blokk D3(DD 106 – 110)
- Leker og annet er skiftet i sandkassene. Felling og beskjæring av enkelte trær grunnet alder. Planting for å komplettere bed.
Utover dette har vi etablert ca 45 meter med ny kantstein langs legekantoret (blokk D3) og gjerde langs Gamle Tvetenveien.

H. Dyrehold

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

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.

I. Opprydding kjellere/fellesrom

Styret har i perioden fortsatt sitt arbeide med å holde kjellerganger og fellesrom fri for skrot. Det er en stadig tilbakevendende utfordring. Det er avholdt dugnader for å foreta opprydding. Beboere er lite flinke til å følge opp dette. Det er ikke styret som skal rydde etter beboerne.

Det er en selvfølge at de som lagrer ting i fellesrom/-boder må selv holde disse ryddige. Det vil gjøre framkommeligheten bedre, og redusere brannfaren.

Alle gjenstander som oppbevares i fellesrom/-boder skal merkes med navn og leilighetsnummer.

J. Velferd

Kalendere

Kalendere for 2011 ble delt ut til alle husstander, som tidligere år.

Nye andelseiere kan få kalenderen ved henvendelse på styrekantoret 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 2010.

I år (2010) var oppslutningen per tun som følger:

D-tunet	27 husstander
E-tunet	29 husstander
G-tunet	47 husstander
F-tunet	27 husstander

Totalt 130 av 663 husstander. Dette er en liten nedgang fra 2009.

Takk til store og små som deltok på Rusken.

På et arrangement i Oslo Rådhus arrangert av Oslo kommune ved ordfører Fabian Stang ble borettslaget tildelt utmerkelse for sitt mangeårige innsats for nærmiljøet.

I 2011 håper vi på en økning av antall husstander som stiller!

K. 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 har etter vært blitt få mennesker i tunutvalgene. Med flere voksnes medvirkning kan flere hyggelige sosiale tiltak gjennomføres.

I 2010 ble tradisjonen med juletretenning gjeninnført etter noen års opphold.

Takk til tunutvalgene for deres bidrag til et trivelig bomiljø.

L. Husgeråd

Borettslagets positive ordning med komprimatorbil fungerer meget bra.

Det sparer vaktmesterne for mye tid, samt oss for utgifter.

Plassering av husgeråd i kjeller og oppganger hindrer fri ferdsel og er brannfarlig.

Vi oppfordrer den enkelte til å få husgeråd ut av blokka/oppgangen. Se oppslag i forkant av bortkjøring hvor husgeråd kan plasseres.

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

M. Vaktmestertjeneste

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

Vaktmestertjenesten fungerer tilfredsstillende.

Styret har som tidligere år benyttet skoleungdom/ungdom primært fra borettslaget som sommervikarer. Arbeidet består i å bistå vaktmesterne, samt utføre en del forefallende arbeid.

Erfaringen er positiv, og styret vil tilby samme mulighet for ungdom sommeren 2011.

N. Parabol/Plexiglass

Styret har også i denne perioden gjennomført befaringer i forbindelse med parabolantenner og plexiglass i vinduer. Dessverre er noen antenner og plexiglass montert i strid med reglene. I disse tilfellene er vedkommende andelseier tilskrevet og anmodet om å rette opp forholdet. De fleste tilfellene er dette blitt løst uten ytterligere sanksjoner, men dessverre er det enkelte tilfeller hvor dette tar tid å få ordnet opp i.

O. Fagerholt Pensjonist og Støtteforening.

Pensjonist og Støtteforening hadde ved utgangen av året 60 medlemmer. Det har vært avholdt 8 styremøter, og 8 medlemsmøter, og representert i Eldre rådet sentralt og lokalt, og i Haugerud Seniorsenter i Alna Bydel. Vi har hatt 2 dagsturer, 1 til Nasoug Gård, Skogbruksmuseet og Finnskogen, (Villmarksenter) og tur til Sverige. I tillegg til dette har vi hatt 4 dagers høst tur til Spidsbergseter, med den helt unike beliggenhet ved foten av Rondane Nasjonalpark. 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 2 dagers julemesse hvert år, og julebord for våre medlemmer. Foreningen har medlemsmøte siste tirsdagen i mnd. Vi tar gjerne imot flere, medlemskontingenten per år kr.170.-

Det gis medlemsmoderasjon på våre turer, turene er også åpne for ikke medlemmer, men med full pris.

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

Fagerholt Pensjonist og Støtteforening
v/ Leder Tor F. Hansen.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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 som står oppført i regnskapet.

RESULTAT

Årets resultat viser et underskudd på kr 5 801 891,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås dekket ved overføring fra konto for egenkapital i balansen.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 utgjør kr. 3 341 629,-.

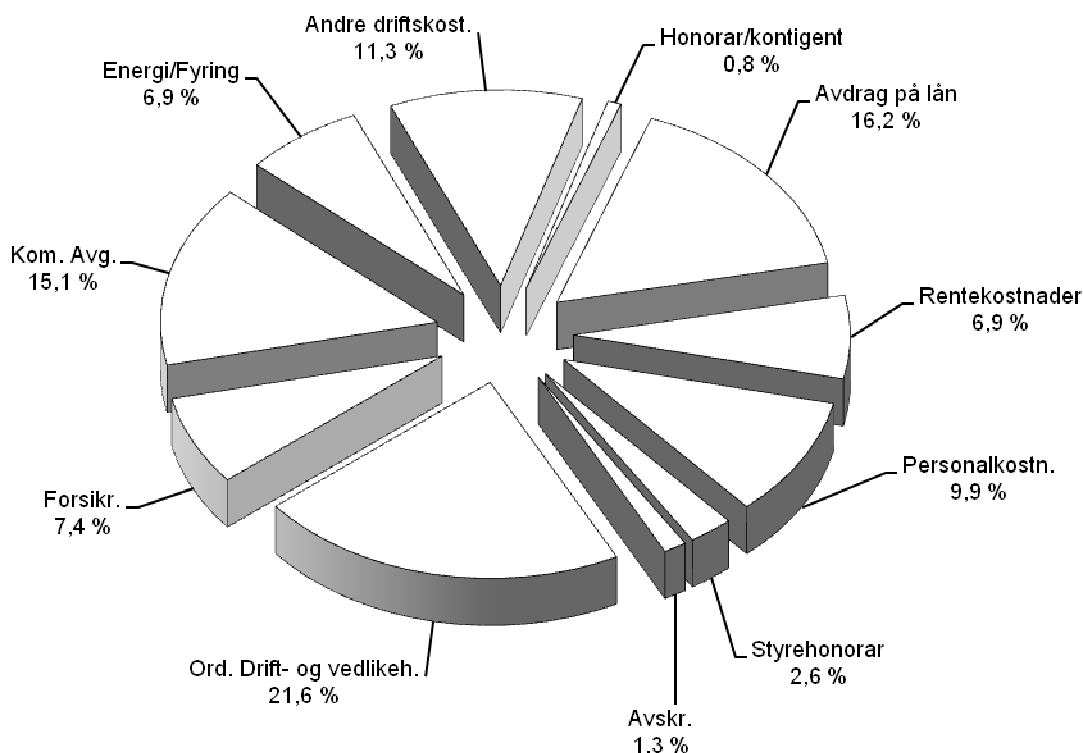
INNTEKTER

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 23 582 441,- mot budsjettert kr 23 054 524,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefaktureringer og salg – se note.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 28 145 608,- mot budsjettert kr 17 298 000,-. Dette er kr 10 476 608,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak den pågående fasadevedlikeholdet.



Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38 %. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har et lån i OBOS til en flytende rentesats 3,65 % pr. 31.12.10.

Gjenværende løpetid på lånet er 19 år.

Borettslaget har 4 lån i Terra til en flytende rentesats 3,45 % pr. 31.12.10.

Det ene lånet har avdragsfrihet fram til 30.07.2012, deretter har lånet en løpetid frem til 15 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

RENTER PÅ INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto :	0,10 %
Renter på sparekonto:	3,00 % under kr 500.000
	3,05 % fra kr 500.000 til kr 2 mill.
	3,10 % over kr 2 mill

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2011.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med ca.16 %. Denne økningen inkluderer 0,9 % økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

BUDSJETT 2011

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 6 438 829,- og et årsresultat på kr 5 307 829,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 – 5 % i 2011.

Grunnet vedtatt fasadevedlikehold er innkrevde felleskostnader økt med 2 % fra 01.01.2011. Ytterligere økning vil bli foretatt 01.07.2011, med 3 %.

Oslo, 26.mars 2011
I styret for Fagerholt Borettslag

Carl Aa. Stephanson /s/

May Lill Larsen /s/

John Harry Jenack /s/

Kari Grønvold /s/

Afërdita Istrefi Cimili /s/

Til generalforsamlingen i Fagerholt Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerholt Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr -5 801 891, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret 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 internasjonale revisjonsstandarder. 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 2010, og av resultater og endringer i disponible midler 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 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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 begrenset revisjon 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. mars 2011

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

401 FAGERHOLT BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
A. DISP. MIDLER PR. 01.01	283 666	1 648 043	283 666	3 341 629
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskap)	-5 801 891	1 657 715	4 514 524	5 307 829
Tilbakeføring av avskrivning 16	226 497	203 278	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	0	1	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 16	-262 500	-18 806	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 18	41 834 698	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-32 938 840	-3 206 565	-3 617 463	-3 556 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 057 964	-1 364 377	897 061	1 751 829
C. DISP. MIDLER PR. 31.12	3 341 629	283 666	1 180 727	5 093 458
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 559 119	2 789 334		
Kortsiktig gjeld	-1 217 490	-2 505 669		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	3 341 629	283 666		

401 - FAGERHOLT BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 803 309	21 795 116	22 770 524	23 506 829
Vaskeri	10	249 563	186 800	192 000	192 000
Antenne anlegg		0	31 795	32 000	32 000
Andre inntekter	3	529 569	827 039	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		23 582 441	22 840 750	23 054 524	23 790 829
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 675 439	-1 933 854	-1 825 000	-1 868 000
Styrehonorar	5	-440 000	-380 000	-400 000	-440 000
Avskrivninger	16	-226 497	-203 278	-125 000	0
Revisjonshonorar	6	-12 750	-12 500	-17 000	-17 000
Andre honorarer		0	-1 000	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-288 504	-282 848	-289 000	-289 000
Konsulenthonorar	7	-441 286	-561 416	-500 000	-360 000
Kontingenter		-133 100	-132 600	-133 000	-133 000
Drift og vedlikehold	8	-16 877 035	-7 402 634	-5 410 000	-5 025 000
Forsikringer		-1 249 329	-1 231 342	-1 364 000	-1 448 000
Kommunale avgifter	9	-2 547 164	-2 464 741	-2 600 000	-2 884 000
Energi/ fyring	11	-1 173 854	-1 365 950	-1 200 000	-1 400 000
Kabel- / TV-anlegg		-1 174 753	-1 451 864	-1 200 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	12	-1 905 896	-2 210 848	-2 235 000	-2 238 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-28 145 608	-19 634 876	-17 298 000	-17 352 000
DRIFTSRESULTAT		-4 563 168	3 205 875	5 756 524	6 438 829
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	70 969	75 704	0	30 000
Finanskostnader	14	-1 309 692	-1 623 863	-1 242 000	-1 161 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 238 724	-1 548 159	-1 242 000	-1 131 000
ÅRSRESULTAT		-5 801 891	1 657 715	4 514 524	5 307 829
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 657 715		
Fra opptjent egenkapital		-5 801 891	0		

401 - FAGERHOLT BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2010	2009
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	130 839 800	130 839 800
Tomt		2 364 056	2 364 056
Varige driftsmidler	16	1 411 278	1 375 275
SUM ANLEGGSMIDLER		134 615 134	134 579 131
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		18 580	115 776
Kortsiktige fordringer	17	234 110	622 751
Driftskonto i OBOS		1 436 144	1 085 182
Sparekonto i OBOS		2 870 285	965 625
SUM OMLØPSMIDLER		4 559 119	2 789 334
SUM EIENDELER		139 174 253	137 368 465
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 663 * 100		66 300	66 300
Opptjent egenkapital		77 072 719	82 874 610
SUM EGENKAPITAL		77 139 019	82 940 910
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	45 277 544	36 381 686
Borettsinnskudd	19	15 540 200	15 540 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		60 817 744	51 921 886
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		927 297	2 180 676
Skyldig offentlig myndigheter	20	136 922	116 778
Annen kortsiktig gjeld	21	153 270	208 215
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 217 490	2 505 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 174 253	137 368 465
Pantstillelse	22	103 791 110	103 791 110
Garantiansvar		0	0

Oslo. 31.12.10/26.03.11

Styret for Fagerholt borettslag

Carl Stephanson /s/

May Lill Larsen /s/

Kari Grønvold /s/

John Harry Jenack /s/

Aferdita Istefi Cimili /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 510 672
Parkeringsleie	210 375
Brensel	80 352
Lokaler	127 631
Nedbetaling	5 000
Utskiftning dører/vinduer	36 760
Tillegg strøm frysebokser	300
Diverse	37 120
Akto strøm	300
Trappevask	675 240
Bad	24 240
Strøm/lys	900
Avbetalingskontrakt	9 660
Rehabilitering	93 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 812 234

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-8 925
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 803 309

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Dører	126 840
Erstatning ruteknusing	9 334
Forsikringsoppgjør	3 813
Hengere	2 090
Husbanken, tilskudd	36 112
Kalendre	4 500
Utleie lokaler	8 400
Netel AS, leie base	43 174
Salg av nøkler	14 900
Oppussing oppganger o.l	28 800
Parkeringsplassleie	25 825
Sikringsskap	122 000
Sendere	26 700
Skilt	3 950
Strøm	38 530
Telenor, leie	27 401
Trimrom	5 150
Ventiler	1 000
Diverse	1 050
SUM ANDRE INNTEKTER	529 569

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 219 237
Overtid	-127 666
Annen lønn	-3 300
Påløpne feriepenge	-153 270
Arbeidsgiveravgift	-274 211
Pensjonskostnader	-21 712
AFP - pensjon	-40 710
Yrkesskadeforsikring	-6 475
Refusjon sykepenge	179 986
Bedriftshelsetjeneste	-2 266
Arbeidsklær	-6 578
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 675 439

Det har i gjennomsnitt vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillt kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 440 000.

I tillegg har styret fått dekket kostnader til seminar og bespisning ifbm. møter for kr 57 015 jfr. note 12.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-25 500
OBOS Prosjekt AS	-168 419
Riba Rådgivende Ingeniører AS	-227 248
Andre konsulenthonorarer	-20 119
SUM KONSULENTHONORAR	-441 286

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rehabilitering tak og fasader:	
Prosjektledelse, Riba Rådgivende Ingeniører AS	-675 053
Hovedentreprenør I, Viking Entreprenør AS	-8 620 405
Hovedentreprenør II, IcopalTak AS	-2 863 058
Betongteknisk konsulent, Ødegård og Lund AS	-399 582
Forprosjekt fasader, Riba Rådgivende Ingeniører AS	-654 807
Andre kostnader	-4 900

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -13 217 804

Drift/vedlikehold bygninger	-652 767
Drift/vedlikehold VVS	-452 902
Drift/vedlikehold elektro	-696 302
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-629 992
Drift/vedlikehold heisanlegg	-416 604
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 986
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-210 492
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-340 663
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-133 143
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 508
Egenandel forsikring	-54 000
Kostnader dugnader	-27 873

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -16 877 035

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 662 266
Renovasjonsavgift	-884 898
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 547 164

NOTE: 10**VASKERI**

Vaskeri inntekter	249 563
SUM VASKERI	249 563

NOTE: 11**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-1 173 854
SUM ENERGI / FYRING	-1 173 854

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-187 923
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 619
Diverse leiekostnader/leasing	-22 619
Verktøy og redskaper	-14 543
Driftsmateriell	-15 627
Lyspærer og sikringer	-30 841
Renhold ved firmaer	-736 847
Andre fremmede tjenester	-439 883
Kontor- og datarekvisita	-87 818
Trykksaker	-20 832
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-976
Møter, kurs, oppdateringer mv	-9 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-57 015
Andre kontorkostnader	-3 813
Telefon/bredbånd	-61 996
Porto	-44 367
Drivstoff biler, maskiner osv	-10 154
Vedlikehold biler/maskiner osv	-39 363
Bilgodtgjørelse	-3 176
Reisekostnader	-220
Gaver	-1 037
Bank- og kortgebyr	-6 990
Velferdskostnader	-79 840
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 905 896

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 308
Renter av sparekonto i OBOS	69 660
SUM FINANSINNTEKTER	70 969

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

OBOS, renter lån	-156 649
OBOS, renter lån	-114 927
OBOS, renter lån	-481 440
OBOS, renter lån	-270 419
Terra BoligKreditt AS, renter lån	-73 102
Terra BoligKreditt AS, renter lån	-107 497
Terra BoligKreditt AS, renter lån	-60 380
Terra BoligKreditt AS, renter lån	-28 391
OBOS, termingebyr lån	-1 900
Terra BoligKreditt AS, etablerings- og depotgebyr lån	-11 935
Terra BoligKreditt AS, termingebyr lån	-400
Oppbevaringsgebyr	-2 652
SUM FINANSKOSTNADER	-1 309 692

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	74 570 000
Tilgang 1995	56 269 800
SUM BYGNINGER	130 839 800

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.142/bnr.38

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr.1		
Tilgang 1997	65 805	
Avskrevet tidligere	-65 804	1
Feiemaskin nr 3		
Tilgang 2007	38 125	
Avskrevet tidligere	-14 069	
Avskrevet i år	-5 446	18 610
Feie/sugemaskin		
Tilgang 1997	211 560	
Avskrevet tidligere	-211 559	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2001	229 400	
Avskrevet tidligere	-229 399	1
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	-48 571	
Avskrevet i år	-9 714	9 715
Tilhenger nr.2		
Tilgang 1999	20 020	
Avskrevet tidligere	-20 019	1
Tilhenger		
Tilgang 2009	18 806	
Avskrevet tidligere	-1 343	
Avskrevet i år	-2 687	14 776

Traktor nr.4			
Tilgang 2002	439 895		
Avskrevet tidligere	-439 894		1
Traktor nr.5			
Tilgang 2010	262 500		
Avskrevet i år	-21 875		
			240 625
Utstyr til traktor			
Tilgang 2007	25 071		
Avskrevet tidligere	-6 964		
Avskrevet i år	-4 179		
			13 928
Vaskemaskin			
Tilgang 2006	25 508		
Avskrevet tidligere	-14 272		
Avskrevet i år	-3 644		
			7 592
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2006	27 578		
Avskrevet tidligere	-14 446		
Avskrevet i år	-3 940		
			9 192
Graveringsutstyr			
Tilgang 2000	22 932		
Avskrevet tidligere	-22 931		
			1
Traktorgarasje			
Tilgang 1996	236 358		
			236 358
Vaskerianlegg			
Kostpris 2008	1 225 081		
Avskrevet tidligere	-189 595		
Avskrevet i år	-175 012		
			860 474
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 411 278
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-226 497

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenger		106 704
Forskuddsbetalte kostnader		4 068
Andre forskudd		123 338
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		234 110

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2011, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2011.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,65%, løpetid 20 år

Opprinnelig 1992

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-27 250 000

21 980 700

2 050 768

-3 218 532

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,65%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2007

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-18 000 000

1 204 184

16 795 817

0

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,65%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2007

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-10 110 241

676 171

9 434 070

0

OBOS

Renter 31.12.10: 3,65%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2008

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-4 700 000

278 905

4 421 095

0

Terra BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2010

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-8 400 000

0

53 185

-8 346 815

Terra BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 17 år

Opprinnelig 2010

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-16 282 194

0

117 760

-16 164 434

Terra BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 17 år

Opprinnelig 2010

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-9 145 569

0

66 145

-9 079 424

Terra BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 15 år. Lånet er avdragsfritt frem til 30.07.12.

Innvilget låneramme pålydende kr 26 700 000.

Delutbetalt 2010	-8 006 935	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-8 006 935
Oslo kommune		
Lånet er rente- og avdragsfritt.		
Opprinnelig 1972	-461 405	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-461 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-45 277 544

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974/1990/2002 -15 540 200

SUM BORETTINNSKUDD -15 540 200**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk -75 081

Skyldig arbeidsgiveravgift -61 841

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -136 922**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -153 270

SUM ANNEN KORTSIKTIG -153 270**GJELD****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte verdi er kr. 60 817 744,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010

en bokført verdi på kr. 133 230 856,-.

Mushtaq Ahmed
Dr.Dedichesvei 94
0675 Oslo

4 etg.

Jeg ønsker å ta opp at **tak over varanda på topp etasje på lav blokkene.**

Har snakket med Halvard flere ganger før og han nevnte at høyblokkene kommer til å få tak og de holder på hente prisene og samtidig dere skal sjekke prisen på lav blokkene også.

Nå en del har tak og noen ikke, det finnes forskjellige versjoner av det derfor jeg ønsker at lav blokkene (topp etasje) få tak og det skal være lik.

Jeg håper at dere henter prisen samtidig når dere henter pris til høy blokkene og setter i gang samtidig.

Håper det går i orden.

Med Vennlig hilsen

Mushtaq Ahmed

Styrets innstilling: Det vil bli innhentet tilbud på tak over lavblokkene, når man har fått en takleverandør.

F. Som tun-utvalg foreslås:**D-tunet**

Solfrid Berntsen	Dr. Dedichensvei 110
Tordis Strøm	Dr. Dedichensvei 86
Anne-Lise Øverby	Dr. Dedichensvei 86
Mustaq Ahmed	Dr. Dedichensvei 94
Tone Morønning	Dr. Dedichensvei 98
Elisabet Haugan	Dr. Dedichensvei 100

E-tunet

Gunvor Kristoffersen	Dr. Dedichensvei 128
Tove Rasmussen	Dr. Dedichensvei 128
Lewis Anthony	Dr. Dedichensvei 120
Else Marie Lund	Dr. Dedichensvei 132
Joan Kristensen	Dr. Dedichensvei 128

F-tunet

Heidi Evensen	Dr. Dedichensvei 64
Marianne Johansen	Dr. Dedichensvei 74
Sergio Gomes	Dr. Dedichensvei 68
Svein Johansen	Dr. Dedichensvei 74
Hans Kristian Rese	Dr. Dedichensvei 68

G-tunet

Astri Lie	Dr. Dedichensvei 48
Anne-Margrethe Nyhus	Dr. Dedichensvei 48
Terje Sva	Dr. Dedichensvei 32
Stein Johansen	Dr. Dedichensvei 48
Bernt Holøyen	Dr. Dedichensvei 32

Oslo, 1.mars 2011**I valgkomiteen for Fagerholt Borettslag**

Svein Johansen	Dr. Dedichensvei 74
Hans Kristian Rese	Dr. Dedichensvei 68
Inger Sannes	Dr. Dedichensvei 116
Elisabet Haugan	Dr. Dedichensvei 100
Anne Margrethe Nyhus	Dr. Dedichensvei 48