

Til beboerne i Fagerholt Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. 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 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 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 13. mai 2013 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 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser - byggestyret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Separate vifter på taket for hver leilighet
- B) Varmtvannsbereder i kjeller
- C) Forslag fra OBOS om endring av vedtektenes punkt 3-2(2)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 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, 21.03.2013
Styret i Fagerholt Borettslag

Carl Aasmunn Stephanson /s/

May Lill Larsen /s/

Aferdita Istrefi Cimili /s/

Hans Kristian Rese /s/

Aina Sprauten /s/

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Aasmunn Stephanson	Lindebergåsen 1 B
Nestleder	May Lill Larsen	Dr. Dedichens vei 128
Styremedlem	Aferdita Istrefi Cimili	Dr. Dedichens vei 44
Styremedlem	Hans Kristian Rese	Dr.Dedichens vei 68
Styremedlem	Aina Sprauten	Dr.Dedichens vei 100

Varamedlem	Svein Ove Bøye	Dr.Dedichens vei 34
Varamedlem	Grete Mathisen	Dr.Dedichens vei 128

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Aferdita Istrefi Cimili		Dr.Dedichens vei 44
May Lill Larsen		Dr. Dedichens vei 128

Varadelegert		
Hans Kristian Rese		Dr. Dedichens vei 68

Valgkomiteen

Tom Einar Amlie	Dr. Dedichens vei 44
Elisabet Haugan	Dr. Dedichens vei 100
Per Erling Prestmo	Dr. Dedichens vei 76
Grete Rønning	Dr. Dedichens vei 116
Lewis Anthony	Dr. Dedichens vei 120

Tunutvalg

Tunutvalg for G-tunet

Terje Sva	Dr Dedichens vei 32
Bernt Holøyen	Dr Dedichens vei 32
Mikael Norridge	Dr. Dedichensvei 32
Anne-Margrethe Nyhus	Dr Dedichens vei 48
Stein Johansen	Dr Dedichens vei 48
Astrid Lie	Dr. Dedichensvei 48

Tunutvalg for F-tunet

Heidi Evensen	Dr Dedichens vei 64
Sergio Gomes	Dr Dedichens vei 68
Hans Kristian Rese	Dr Dedichens vei 68
Marianne Johansen	Dr Dedichens vei 74
Svein Johansen	Dr Dedichens vei 74
Toril Prestmo	Dr. Dedichensvei 76

Tunutvalg for D-tunet

Tordis Strøm	Dr Dedichens vei 86
Mustaq Ahmed	Dr Dedichens vei 94
Tone Morønning	Dr Dedichens vei 98
Elisabet Haugan	Dr Dedichens vei 100
Solfrid Berntsen	Dr Dedichens vei 110

Tunutvalget for E-tunet

Grete Rønning	Dr Dedichens vei 116
Lewis Anthony	Dr Dedichens vei 120
Joan Kristensen	Dr Dedichens vei 128
Tove Rasmussen	Dr Dedichens vei 128
Else Marie Lund	Dr Dedichens vei 132

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 663 andelsleiligheter.

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

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten, kjøpt i 1986 er på 75 000 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer:

142 38

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 har ikke vært skader eller ulykker i året som har gått.

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.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

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 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 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 som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 25 798 623,-.
Andre inntekter består i hovedsak av utfaktureringer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 21 785 852,-.

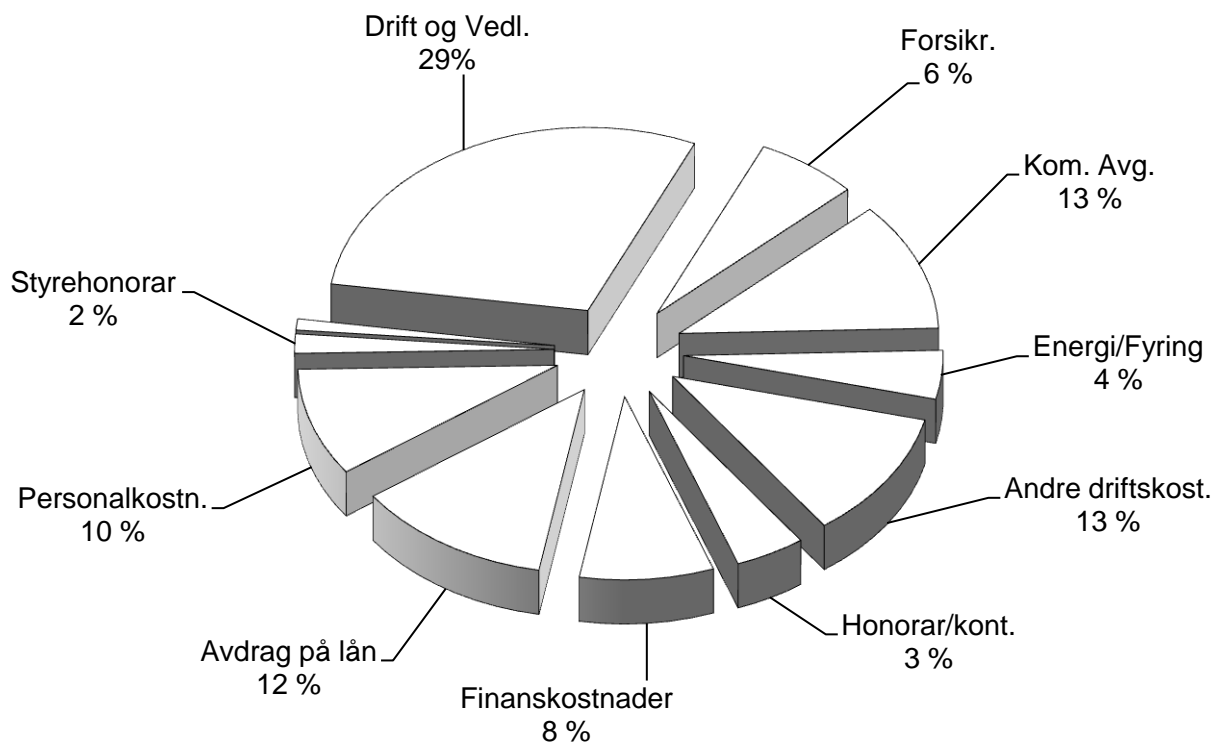
Resultat

Årets resultat på kr 1 891 727,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 2 559 641,-.

KOSTNADSDIAGRAM



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 80 790,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har lån i Terra og OBOS.

Lånene har flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd

Renter på 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

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret er uendret.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

Felleskostnader

Driften i 2013 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 01.01.13. I tillegg ser styret at det som forutsatt er nødvendig å ta opp tidligere innvilget lån for å dekke de planlagte restrehabiliteringen. Ref. ekstraordinær generalforsamling i januar 2010.

Månedsbeløpet for trappevask ble regulert til kr 95,- pr. måned.

Budsjettet er satt opp eksklusiv kostnader for gjennomføringen av restrehabiliteringen som faller på året 2013, dvs. etter samme mal som ble anvendt for tidligere år. Låneopptaket for de resterende delprosjekter er følgelig derfor heller ikke lagt inn i budsjettet.

Dette innebærer følgelig at det ikke er lagt inn utgifter på tak over balkongene i høyblokkene og det nye callinganlegg, som er de to gjenstående delprosjektene under rehabiliteringen.

Prøvemontasje i noen oppganger ble foretatt senhøstes 2012. Realisering av resten av avtalen ble vedtatt på nyåret 2013 og arbeidene tok til 4. mars. Ferdigstillelse før sommeren 2013.

Det arbeides intenst med å finne entreprenør for montering av tak over verandaene i toppetasjene i høyblokkene. Gjennomføring av dette er planlagt snarest mulig etter at avtale med entreprenør er inngått.

Den store støttemuren på hagesiden i Dr.Dedichens vei 86 vil i løpet av vinteren /våren 2013 bli reparert.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 21.03.2013
Styret i Fagerholt Borettslag

Carl Aasmunn Stephanson /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 overskudd på kr 1 891 727. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, 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 2012, 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 anvendelse av overskuddet 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, 23. april 2013

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		1 979 306	3 341 629	1 979 306	2 559 641
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 891 727	-15 173 569	3 118 992	2 942 292
Tilbakeføring av avskrivning	14	254 362	319 517	0	254 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-68 961	-60 777	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 693 065	17 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 189 858	-3 447 494	-3 180 206	-3 009 494
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		580 335	-1 362 323	-61 214	186 798
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		2 559 641	1 979 306	1 918 092	2 746 439
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 932 611	6 164 965		
Kortsiktig gjeld		-2 372 970	-4 185 658		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		2 559 641	1 979 306		

401 - FAGERHOLT BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 116 524	23 735 954	25 002 992	25 851 292
Vaskeri		222 398	254 316	210 000	210 000
Andre inntekter	3	459 701	2 264 680	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		25 798 623	26 254 950	25 312 992	26 161 292
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 464 541	-2 297 387	-2 000 000	-2 150 000
Styrehonorar	5	-440 000	-316 600	-440 000	-440 000
Avskrivninger	14	-254 362	-319 517	0	-254 000
Revisjonshonorar	6	-13 125	-12 875	-17 000	-17 000
Andre honorarer		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-288 504	-288 504	-290 000	-289 000
Konsulenthonorar	7	-641 893	-507 856	-400 000	-600 000
Kontingenter		-132 600	-133 100	-133 000	-133 000
Drift og vedlikehold	8	-7 612 984	-27 178 123	-6 900 000	-7 000 000
Forsikringer		-1 655 308	-1 445 773	-1 652 000	-1 735 000
Kommunale avgifter	9	-2 948 418	-2 852 398	-2 977 000	-3 056 000
Energi/fyring		-1 110 029	-1 432 714	-1 539 000	-1 539 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 257 924	-613 573	-1 500 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	10	-2 916 163	-2 174 803	-2 240 000	-2 700 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 785 852	-39 623 223	-20 138 000	-21 263 000
DRIFTSRESULTAT		4 012 772	-13 368 273	5 174 992	4 898 292
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 900	147 916	50 000	40 000
Finanskostnader	12	-2 161 945	-1 953 211	-2 106 000	-1 996 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 121 045	-1 805 295	-2 056 000	-1 956 000
ÅRSRESULTAT		1 891 727	-15 173 569	3 118 992	2 942 292
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 891 727			

**401 - FAGERHOLT BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	130 839 800	130 839 800
Tomt		2 364 056	2 364 056
Andre varige driftsmidler	14	967 137	1 152 538
SUM ANLEGGSMIDLER		134 170 993	134 356 394
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 277	98 786
Kortsiktige fordringer	15	1 190 273	2 662 000
Driftskonto i OBOS		1 692 424	2 427 569
Innestående bank		4 661	31 581
Sparekonto i OBOS		2 034 976	945 029
SUM OMLØPSMIDLER		4 932 611	6 164 965
SUM EIENDELER		139 103 604	140 521 359
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 663 * 100		66 300	66 300
Opptjent egenkapital		63 790 877	61 899 150
SUM EGENKAPITAL		63 857 177	61 965 450
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	57 333 257	58 830 050
Borettsinnskudd	17	15 540 200	15 540 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 873 457	74 370 250
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 926 724	3 727 588
Skyldig offentlige myndigheter	18	185 144	173 469
Annen kortsiktig gjeld	19	261 102	284 601
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 372 970	4 185 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 103 604	140 521 359
Pantstillelse	20	103 791 110	103 791 110
Garantiansvar		0	0

OSLO, 21.03.2013

STYRET FOR FAGERHOLT BORETTSLAG

Carl Aasmunn Stephanson /s/

Aferdita Istrefi Cimili /s/

Hans Kristian Rese /s/

Aina Sprauten /s/

May Lill Larsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 729 700
Parkeringsleie	233 250
Brensel	80 352
Lokaler	254 208
Diverse	5 750
Utskiftning dører/vinduer	19 000
Tillegg strøm frysebokser	300
Ekstra kjellerbod	250
Diverse	29 664
A kto strøm	300
Trappevask	707 016
Bad	139 000
Strøm/lys	900
Rehabilitering	93 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 293 374

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-14 550
Lokaler	-162 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 116 524

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneanlegg	33 256
Diverse	686
Dører	111 000
Hengere	700
Innglassing	56 000
Utleie lokaler	15 575
Salg av nøkler	7 100
Forsikringsoppgjør	50 494
Parkering	33 800
Sendere	12 600
Skilt	2 000
Telenor	118 665

Trimrom	16 300
Ventiler	1 525
SUM ANDRE INNTEKTER	459 701

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 550 795
Overtid	-241 308
Påløpne feriepenger	-233 602
Arbeidsgiveravgift	-363 799
Pensjonskostnader	-26 802
AFP - pensjon	-28 990
Yrkesskadeforsikring	-5 808
Refusjon sykepenger	7 387
Kantinekostnader	-570
Arbeidsklær	-20 254
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 464 541

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4 årsverk i selskapet.

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 440 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning ifbm. møter for kr 37 114 jfr. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 047
OBOS	-15 381
OBOS Prosjekt AS	-184 220
Riba Rådgivende Ingeniører AS	-395 153
Boro-Bygg AS rådgivende ingeniør	-28 091
SUM KONSULENTHONORAR	-641 893

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rehabilitering tak og fasader:

Prosjektledelse, Riba Rådgivende Ingeniører AS	-544 714
Hovedentreprenør I, Viking Entreprenør AS	-143 740
Betongteknisk konsulent, Ødegård og Lund AS	-3 836

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-692 290
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-639 226
Drift/vedlikehold VVS	-893 292

Drift/vedlikehold elektro	-1 219 115
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-608 200
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 272 358
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 566
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-419 579
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-389 496
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-269 076
Egenandel forsikring	-127 100
Kostnader dugnader	-32 687
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 612 984

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 811 082
Renovasjonsavgift	-1 137 336
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 948 418

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 600
Komprimatorbil	-124 617
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 433
Diverse leiekostnader/leasing	-152 519
Verktøy og redskaper	-12 834
Driftsmateriell	-32 144
Lyspærer og sikringer	-7 190
Renhold ved firmaer	-885 719
Andre fremmede tjenester	-648 039
Kontor- og datarekvisita	-113 157
Kopieringsmaterieill	-1 166
Trykksaker	-6 898
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 346
Møter, kurs, oppdateringer mv	-32 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-37 114
Andre kontorkostnader	-4 893
Telefon/bredbånd	-16 258
Telefon, annet	-586 955
Porto	-43 339
Drivstoff biler, maskiner osv	-16 531
Vedlikehold biler/maskiner osv	-97 249
Reisekostnader	-1 574
Gaver	-2 897
Bank- og kortgebyr	-7 806
Velferdskostnader	-48 518
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 916 163

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	5 558
Renter av sparekonto i OBOS	34 947
Renter bank	396
SUM FINANSINNTEKTER	40 900

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS, renter lån	-13 161
Terra BoligKreditt AS, renter lån	-303 828
Terra BoligKreditt AS, renter lån	-571 858
Terra BoligKreditt AS, renter lån	-321 208
Terra BoligKreditt AS, renter lån	-949 190
OBOS, termingebyr	-300
Terra BoligKreditt AS, termingebyr	-2 400
SUM FINANSKOSTNADER	-2 161 945

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr.1		
Tilgang 1997	65 805	
Avskrevet tidligere	-65 804	
		1
Feiemaskin nr 3		
Tilgang 2007	38 125	
Avskrevet tidligere	-24 961	
Avskrevet i år	-5 446	
		7 718
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	-4 262	
Avskrevet i år	-6 393	
		34 095
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 i år	-3 940	
		21 560
Tilhenger nr.2		
Tilgang 1999	20 020	
Avskrevet tidligere	-20 019	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2009	18 806	
Avskrevet tidligere	-6 717	
Avskrevet i år	-2 687	
		9 402
Traktor nr.4		
Tilgang 2002	439 895	
Avskrevet tidligere	-439 894	
		1
Traktor nr 5		
Tilgang 2010	262 500	
Avskrevet tidligere	-59 375	
Avskrevet i år	-37 500	
		165 625
Utstyr til traktor		
Tilgang 2007	25 071	
Avskrevet tidligere	-15 322	
Avskrevet i år	-4 179	
		5 570
Vaskemaskin		
Tilgang 2006	25 508	
Avskrevet tidligere	-21 560	
Avskrevet i år	-3 644	

		304
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	27 578	
Avskrevet tidligere	-22 326	
Avskrevet i år	-3 940	
		1 312
Graveringsutstyr		
Tilgang 2000	22 932	
Avskrevet tidligere	-22 931	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2011	16 027	
Avskrevet tidligere	-2 226	
Avskrevet i år	-5 342	
		8 459
Tørkeskap		
Tilgang 2012	43 461	
Avskrevet i år	-1 552	
		41 909
Traktorgarasje		
Tilgang 1996	236 358	
Avskrevet tidligere	-70 907	
Avskrevet i år	-4 727	
		160 724
Vaskerianlegg		
Kostpris 2008	1 225 081	
Avskrevet tidligere	-539 619	
Avskrevet i år	-175 012	
		510 450
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		967 137
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-254 362

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	140 979
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	1 049 294
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 190 273

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Terra BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2010	-8 400 000
Nedbetalt tidligere	265 721

Nedbetalt i år	216 195	
		-7 918 084
Terra Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 17 år		
Opprinnelig 2010	-16 282 194	
Nedbetalt tidligere	828 325	
Nedbetalt i år	728 000	
		-14 725 869
Terra Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 17 år		
Opprinnelig 2010	-9 145 569	
Nedbetalt tidligere	465 263	
Nedbetalt i år	408 912	
		-8 271 394
Terra BoligKreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 15 år		
Delutbetalt 2010	-8 006 935	
Delutbetalt 2011	-17 000 000	
Delutbetalt 2012	-1 693 065	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	743 495	
		-25 956 505
OBOS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Løpetid 16 år		
Opprinnelig 1992	-27 250 000	
Nedbetalt tidligere	26 156 744	
Nedbetalt i år	1 093 256	
		0
Oslo kommune		
Lånet er rente- og avdragsfritt		
Opprinnelig 1972	-461 405	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-461 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-57 333 257
NOTE: 17		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig 1974/1990/2002		-15 540 200
SUM BORETTSINNSKUDD		-15 540 200

NOTE: 18**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-101 026
Skyldig arbeidsgiveravgift	-84 118
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-185 144

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-233 602
Icopal AS, avd. Everlite - Innestående garanti	-27 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-261 102

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 72 873 457,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012
en bokført verdi på kr 133 230 856,-.

FORSLAG

A)Til Generalforsamlingen i Fagerholt borettslag.

Jeg Tom Amlie ønsker at generalforsamlingen tar opp følgende forslag.

Separate avtrekks kanaler med vifter på taket fra hver enkelt leilighet med egen styring

Jeg vil be om at generalforsamlingen setter i gang med en konsulentundersøkelse for å se om dette er mulig.

Dagens beboere jobber ikke i samme tidspunkter som da viftesystemet ble innført og det spises ikke kollektivt mellom 07.00-09.00 og 15.00-18.00

Mvh
Tom Amlie.

Styrets innstilling: Styret bestiller konsulentutredning om forslaget kan gjennomføres. Hvis ja, på hvilken måte og til hvilken pris.

Styret bringer deretter saken frem for ny generalforsamling.

B)VARMTVANNBEREDER I KJELLER

Nå er vi godt i gang med søppelsorteringen på de små kjøkkenene vi har – spesielt i høyblokkene. Regner med det er flere enn meg som synes det ikke er så lett å finne egnede plasser til alle de forskjellige boksene vi nå skal ha, uten å ombygge kjøkkenet helt.

Foreslår derfor at styret ser på mulighetene for å få tatt vekk alle berederne fra kjøkkenene våre og sette en stor en i hver kjeller.

Dette har vært gjort i flere andre borettslag jeg vet om med stort hell, før de fikk søppelsortering til og med.

Det er mange gode grunner for dette, utover bedre kjøkkenplass. Man slipper å passe på en varmtvannsbereder som begynner å bli gammel, slipper å skifte den og eventuelle skader den måtte forårsake, både jobbmessig og økonomisk. Sist, men ikke minst, må det være mye tryggere å ha en stor en i kjelleren som ikke forårsaker så mange problemer og kostnader. Forsikringspremiene, både for oss privat, men også for Borettslaget som sådan, burde kunne minskes betraktelig.

Økonomisk burde dette være et løft vi alle kan enes om i en periode for å få betalt dette, da det sies at berederne må skiftes hvert 10. år. De koster en god del og arbeid må gjøres i hver leilighet. Hvis de blir fjernet fra kjøkkenet vårt, vil det ikke bli noen kostnader ifm disse etter at de er fjernet. Da blir det kun i kjelleren.

Ang betaling for bruk, må man vel klare å lage en formel for større og mindre leiligheter på gjennomsnittlig basis. Husk, her sparer man mye på egen strømregning. Evt en måler for eksakt forbruk, hvis dette ikke fordyrer veldig.

Her mener jeg det må være så mye positivt å hente, slik at man ikke nødvendigvis trenger henge seg opp i noen liter varmtvann fra eller til, man evt betaler for naboen.

Med vennlig hilsen

Eva Sannerud
DD 100 / Leilighet nr. 14003

Styrets innstilling:

Styret bestiller konsulentutredning om forslaget kan gjennomføres.

Hvis ja, på hvilken måte og til hvilken pris.

Styret bringer deretter saken frem for ny generalforsamling.

C) FORSLAG FRA OBOS OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtagelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Fagerholt Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

- A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd :

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- *på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- *ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 14. mai 2013.

Valgkomiteen har hatt flere møter og ellers hatt løpende kontakt med hverandre på telefon og e-post.

Flere av borettslagets beboere har meldt sin interesse for å bidra i styrearbeidet. Dette er veldig positivt. Alle som har meldt sin interesse har vært intervjuet av medlemmer i valgkomiteen.. Dette gjelder alle i styret, Rune Hernes og Inger Sannes. Valgkomiteen har i sin innstilling lagt vekt på disse samtalene, fordeling på de ulike tunene og sammensetningen av menn og kvinner.

Valgkomiteen i Fagerholt borettslag innstiller følgende personer;

Som leder foreslås:

Grete Mathisen Dr Dedichens vei 128

Som styremedlemmer foreslås:

Aferdita Cimili Dr Dedichens vei 44

May Lill Larsen Dr Dedichens vei 128

Som varamedlemmer foreslås:

Svein Ove Bøye Dr Dedichens vei 34

Rune Hernes Dr Dedichens vei 124

Som valgkomitè foreslås:

Tor Fredrik Hansen Dr Dedichens vei 36 G-tun

Stein Johansen Dr Dedichens vei 48 G-tun

Per Prestmo Dr Dedichens vei 76 F-tun

Lewis Anthony Dr Dedichens vei 120 E-tun

Grete Rønning Dr Dedichens vei 116 E-tun

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hans Kristian Rese Dr Dedichens vei 68

Grete Mathisen Dr Dedichens vei 128

Som vararemedlem for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Aina Sprauten Dr Dedichens vei 100

May Lill Larsen Dr Dedichens vei 128

Tunutvalg for G-tunet foreslås:

Bernt Holøyen Dr Dedichens vei 32

Mikael Norridge Dr Dedichens vei 32

Stein Johansen Dr Dedichens vei 48

Astrid Lie Dr Dedichens vei 48

Tunutvalg for F-tunet foreslås:

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

Tunutvalg for D-tunet foreslås:

Tordis Strøm	Dr Dedichens vei 86
Tone Morønning	Dr Dedichens vei 98
Elisabet Haugan	Dr Dedichens vei 100
Solfriid Berntsen	Dr Dedichens vei 110

Tunutvalget for E-tunet foreslås:

Grete Rønning	Dr Dedichens vei 116
Lewis Anthony	Dr Dedichens vei 120
Marit Dyrud	Dr Dedichens vei 122
Vibeke Sandnes	Dr Dedichens vei 124
Gunvor Kristoffersen	Dr Dedichens vei 128
Joan Kristensen	Dr Dedichens vei 128
Else Marie Lund	Dr Dedichens vei 132

Oslo, mars.2013

I valgkomiteen for Fagerholt Borettslag

Tom Einar Amlie
Elisabet Haugan
Per Erling Prestmo
Grete Rønning

Orientering om borettslagets drift.

6. STYRETS ARBEID

A. Møter og befaringer

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

På den ordinære generalforsamling møtte 63 andelseiere og det forelå 22 fullmakter, mao. 85 stemmeberettigede.

Totalt har styret i 2012 behandlet 209 formelle saker.

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

I forbindelse med fasadevedlikeholdet har byggekomiteen fortløpende avholdt møter og befaringer. I tillegg har et vært avholdt møter og befaring og senere inngått kontrakt vedrørende callinganlegg.

I forbindelse med heisrehabiliteringen er Heiskonsulenten AS engasjert for å ivareta prosjektets faglige innhold og gjennomføring. Det har vært avholdt mange møter og befaringer. Heissjaktene ble vasket fra bunnen, malt og alle ledd ble smurt for å eliminere mulig støy fra heisene.

Styret har avholdt møte med tunutvalgene. Utvalgene har kommet med innspill for styret med ønsker for tunene i 2013. Disse behandles av styret våren 2013.

Styret har foretatt befaringer i kjellerlokaler, fellesrom og etasjeplan. Ved befaringene har styret lagt vekt på brannsikring og at rømningsveier er åpne.

Styret har hatt kontortid hver tirsdag kl. 18.00 - 19.00 for innskudd på vaskerikonto, bestilling av nøkler, osv.

Kontakten mellom styreleder og forretningsfører (OBOS) ved borettslagets forvaltningskonsulent Annette S. Johnsen har vært meget god. Samarbeidet med andre avdelinger i OBOS er også god.

Et av styrets medlemmer deltok i 2012 på OBOS - kurs om "hjemmesideløsning" og to andre deltok på OBOS - kurs om HMS i forbindelse med nødvendig oppfølging og forsvarlig drift..

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 påfylling på vaskerikortet kan skje via våre nettsider.

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

Vaskeriet i Dr. Dedichens vei 128 ble rehabilitert i 2012 og det ble montert to nye tørkeskap.

C. Parkering/kjøring på tunene

Fagerholt Borettslag har en bygningsmasse fordelt over 4 tun. Borettslagets husordensregler med bestemmelse om begrenset kjøring på tunene blir dessverre ikke overholdt, noe som kan medføre fare for barns lek på tunene.

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 2012 hatt en del vannskader. Disse skadene involverer ofte skader i våtrom som har 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 vil 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

Styret har hatt tilbud på entrédør, sikringsskap med automatsikringer og innglassing. Styret planlegger å gjenta tilbudene i 2013.

F. Utomhus

Avtalen med gartnerfirmaet er gjennomgått i møter og blitt ytterligere presisert i årets løp, slik at styret til enhver tid vet hvilke arbeider som er gjennomført og hvilke som gjenstår. Avtalen løper for tre år med utløp 31.12.2013.

Styret har i 2013 sagt opp avtalen ved dette tidspunkt.

Styret vil vurdere erfaringen med firmaet, sammenholde med vaktmesterinstruksen og hva som det er naturlig at tunutvalgene tar seg av fremover, før man eventuelt engasjeres et firma igjen. Dette kan medføre endringer i forhold til i dag for å få til en større grad av effektivitet, klarere avgrensning av ansvar og at enkelttjenester kjøpes eksternt kun etter behov.

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 i perioden fortsatt sitt arbeide med å holde kjellerganger og fellesrom fri for skrot. Det er en stadig tilbakevendende utfordring. Mange beboere er lite flinke til å følge opp dette.

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, leilighetsnummer og dato.

I. Velferd

Kalendere

Kalendere for 2013 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 2012.

Takk til store og små som deltok på Rusken. I 2013 håper vi på at enda flere deltar.

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 2012 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. 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).

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 vaktmesterene og brukt vaktmesterinstruksen aktivt for kvalitetsheving av dette arbeidet. Det har vært foretatt befaringer der vaktmesterene og styret har deltatt.

Styret har som tidligere år i 2012 benyttet skoleungdom/ungdom primært fra borettslaget som sommervikarer. Arbeidet består i å bistå vaktmesterne, samt utføre en del forefallende arbeid som maling, rydding og lignende.

M. Diverse

Til den nye maskinen som ble leaset i 2012 følger også lift. Alle vaktmesterene har gjennomgått liftkurs.

Kommunen har som kjent sagt opp avtalen om leie av lokalene til barneparken. Denne er nå pusset opp og styret i samarbeide med fagkyndig vurderer hva lokalene kan brukes til iht. reguleringsplanen.

OBOS Prosjekt har utarbeidet en tilstandsrapport om lekeplassene og lekeapparatene. Mangellisten ble deretter fulgt opp av vaktmesterene og alle mangler er utbedret. Ny befarings av lekeapparatene vil bli gått i 2013.

Dørmatter i inngangspartiene ble høsten lagt ut i høyblokkene høsten 2012. Vi håper dette vil minske problemet med grus inn i oppgangene og inn i heisene.

Borettslaget var 40 år i 2012. Jubileumsfest ble trukket i gang, men oppslutningen var så liten, at man dessverre måtte avlyse festen.

Budsjettet er satt opp eksklusiv kostnader for gjennomføringen av restrehabiliteringen som faller på året 2013 ,dvs. etter samme mal som for tidligere år. Låneopptaket for de resterende delprosjekter er følgelig derfor heller ikke lagt inn i budsjettet.

Dette innebærer følgelig at det ikke er lagt inn utgifter på tak over balkongene i i toppetasjene i høyblokkene og det nye callinganlegget, som er de to gjenstående delprosjektene under rehabiliteringen.

Det arbeides intenst med å finne entreprenør som kan sette tak for balkongene i toppetasjene i høyblokkene. Gjennomføring av dette er planlagt snarest mulig etter at avtale med entreprenør er inngått.

Det ble lagt inn husleieøkningen på 2,5 % som ble gjennomført fra 01.01.2013 for å være i forkant av de økte utgifter som rehabiliteringen og låneopptak vil medføre. Månedsbeløpet for trappevask ble regulert til kr 95,- pr. måned.

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, kontingenten 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

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@getmail.no.

Se borettslagets hjemmeside på www.fagerholtbrl.no for ytterligere informasjon.

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

Vaktmesterene 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 22 97 10 70

Renhold

Borettslaget har avtale med ISS om renhold av Borettslagets fellesarealer.

Parkering

Borettslaget har en del plasser til utleie, både i garasjeanlegg og ute. Disse leies ut etter ventelister. 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 vaskekort benyttes.

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.

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 alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Salg i 2012

Snittpris for 1 roms har vært kr 1 750 000,-.

Snittpris for 2 roms har vært kr 1 768 000,-.

Snittpris for 3 roms har vært kr 2 027 000,-.

Snittpris for 4 roms har vært kr 2 204 000,-.

I tillegg kommer andel fellesgjeld.

Telefoni / 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.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

PKT: REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

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 strømpelagging 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 terrassener 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/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