

Til andelseierne i Fagerholt Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fagerholt Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Fagerholt Borettslag
avholdes mandag 4. mai 2015 kl. 18.30 på Lutvann skole
Dørene åpnes kl. 17.30 med kaffeservering fram til kl. 18.15

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret ønsker å ansette en driftsleder
 - B) Parkering/gjesteparkering - parkeringsautomat
 - C) Parkering/gjesteparkering – firma, varebiler og taxi
 - D) Innglassing og tak på lavblokker
 - E) Innglassing av leiligheter med hage
- Innkome forslag er tatt inn fra side 21.

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 1 styremedlem for 1 år
- E) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år
- G) Tunutvalg

Oslo 09.03..2015
Styret i Fagerholt Borettslag

Grete Grønli Mathisen /s/ May Lill Larsen /s/ Afërdita Istrefi Cimili /s/

Hans Kristian Rese /s/ Aina Sprauten /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegerte til generalforsamlingen i OBOS

Delegerte

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

Varadelegerte

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

Valgkomiteen

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

Tunutvalg

G-tunet

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

F-tunet

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

D-tunet

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

E-tunet

Grete Rønning Dr. Dedichens vei 116
Lewis Anthony Dr. Dedichens vei 120
Vibeke Sandnes Dr. Dedichens vei 124
Hans Christian Johnsen Dr. Dedichens vei 116
Eli K. Heggedal Dr. Dedichens vei 116

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

Generelle opplysninger om Fagerholt Borettslag

Borettslaget består av 663 andelsleiligheter.

Fagerholt Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266287, og ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Dr. Dedichens vei 32-134

Gårds- og bruksnummer :
142 38

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten, kjøpt i 1986 er på 75 000 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Fagerholt Borettslag har 4 ansatte fordelt på 3 årsverk.
Det tilstrebes et godt arbeidsmiljø og det har ikke vært skader eller ulykker i 2014.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 28 221 456,-.

Dette er kr 2 144 712,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilbakebetalinger fra andelseierne for innglassinger, entredører etc. som borettslaget har lagt ut for.

Andre inntekter – se over og note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 21 403 957,-.

Dette er kr 1 891 357,- høyere enn budsjettet og skyldes noe høyere personalkostnader og mer vedlikehold samt forskuttering av innglassinger og entredører.

Resultat

Årets resultat på kr 4 798 815,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

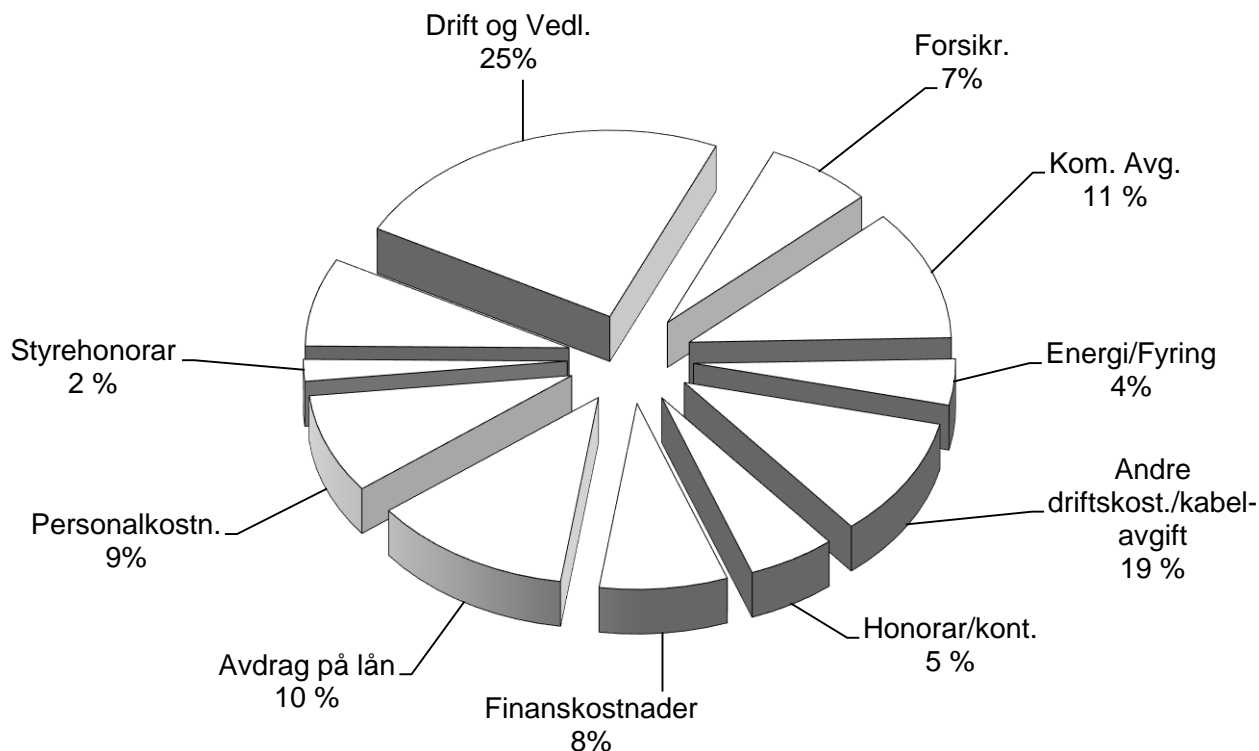
Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 3 169 375,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet på neste side viser kostnadene i prosent for 2014.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %.

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 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 111 420,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fagerholt Borettslag.

Lån

Fagerholt Borettslag har lån i EIKA.

Lånene har flytende rente, pt. 2,75 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2015 ble redusert, men fordi myndighetene innførte mva. på denne typen tjenester fra 1. januar 2015, betaler borettslaget likevel mer.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Driften i 2015 går med overskudd, men fordi borettslaget skal skifte heiser samt foreta en del større vedlikehold, ser styret at de må foreta et låneopptak. Styret forventer likevel ikke økning av felleskostnadene i 2015.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 09.03.2015
Styret i Fagerholt Borettslag

Grete Grønli Mathisen /s/ May Lill Larsen /s/ Afërdita 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 4 798 815. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, 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 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 revisjonshandlingene 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 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Revisors beretning - 2014 - Fagerholt Borettslag, side 2

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, 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, 10. mars 2015
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønner
Statsautorisert revisor

401 - FAGERHOLT BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 364 668	2 559 641	2 364 668	3 169 375
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 798 815	-543 928	4 315 144	5 317 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	247 217	251 848	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-336 875	-2 836 782	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-517 313	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	35 165 881	6 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-38 553 018	-3 066 111	-3 264 120	-3 600 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		804 707	-194 973	1 051 024	1 717 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 169 375	2 364 668	3 415 692	4 886 775
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 348 018	4 857 520		
Kortsiktig gjeld		-2 178 642	-2 492 852		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 169 375	2 364 668		

401 - FAGERHOLT BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 149 983	25 790 752	25 776 744	26 782 000
Vaskeri		217 380	220 751	200 000	220 000
Andre inntekter	3	1 854 093	1 117 323	100 000	1 000 000
SUM DRIFTSINNEKTER		28 221 456	27 128 826	26 076 744	28 002 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 293 270	-2 331 059	-2 150 000	-2 150 000
Styrehonorar	5	-500 000	-440 000	-450 000	-500 000
Avskrivninger	15	-247 217	-251 848	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 781	-13 750	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	-50 000	-50 000	0
Forretningsførerhonorar		-298 604	-288 504	-299 000	-336 000
Konsulenthonorar	7	-981 584	-1 269 122	-500 000	-1 000 000
Kontingenter		-132 600	-132 600	-132 600	-132 600
Drift og vedlikehold	8	-6 301 811	-10 036 209	-5 000 000	-5 000 000
Forsikringer		-1 756 534	-1 736 621	-1 752 000	-1 868 000
Kommunale avgifter	9	-3 017 213	-3 064 271	-3 230 000	-3 822 000
Energi/fyring		-1 057 532	-1 281 786	-1 300 000	-1 200 000
Kabel-/TV-anlegg		-2 032 797	-1 975 302	-1 934 000	-2 040 000
Andre driftskostnader	10	-2 770 016	-2 653 666	-2 700 000	-2 700 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 403 957	-25 524 739	-19 512 600	-20 763 600
DRIFTSRESULTAT		6 817 499	1 604 087	6 564 144	7 238 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 025	55 924	0	0
Finanskostnader	12	-2 079 709	-2 203 940	-2 249 000	-1 921 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 018 684	-2 148 016	-2 249 000	-1 921 000
ÅRSRESULTAT		4 798 815	-543 928	4 315 144	5 317 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 798 815			

**401 - FAGERHOLT BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	130 839 800	130 839 800
Rehabilitering	14	3 173 657	2 836 782
Tomt		2 364 056	2 364 056
Andre varige driftsmidler	15	985 385	715 289
SUM ANLEGGSMIDLER		137 362 898	136 755 927
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		43 706	3 000
Kortsiktige fordringer	16	1 784 140	1 217 687
Driftskonto i OBOS-banken		1 355 876	2 027 793
Innestående i andre banker		26 288	24 952
Sparekonto i OBOS-banken		2 138 009	1 584 088
SUM OMLØPSMIDLER		5 348 018	4 857 520
SUM EIENDELER		142 710 915	141 613 447
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 663 * 100		66 300	66 300
Opptjent egenkapital		68 045 764	63 246 949
SUM EGENKAPITAL		68 112 064	63 313 249
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 880 009	60 267 146
Borettsinnskudd	18	15 540 200	15 540 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 420 209	75 807 346
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 740 248	2 039 081
Skyldig til offentlige myndigheter	19	190 321	183 923
Annen kortsiktig gjeld	20	248 074	269 848
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 178 642	2 492 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 710 915	141 613 447
Pantstillelse	21	83 540 200	83 540 200
Garantiansvar		0	0

OSLO, 09.03.2015,

GRETE GRØNLI MATHISEN /s/

STYRET FOR FAGERHOLT BORETTSLAG

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 regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	24 810 714
Parkeringsleie	236 400
V.vann i spes. Leil.	80 352
Lokaler	306 568
Utskiftning dører/vinduer	24 000
Tillegg strøm frysebokser	300
Ekstra kjellerbod	1 500
Diverse	14 944
Akonto strøm	300
Trappevask	753 730
Bad	80 200
Strøm/lys	900
Avbetalingskontrakt	7 000
Rehabilitering	15 614
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 332 522
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkeringsleie	-21 025
Lokaler	-161 514
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 149 983

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Direktoratet for nødkommunikasjon, leie basestasjon	33 413
Dører	385 000
Forsikringsoppgjør	1 580
Hengere	1 050
Innglassing	1 064 000
Kalendre	4 500
Utleie lokaler	10 950
Salg av nøkler	5 200
Parkering	52 550
Sendere	18 300
Skilt	1 975
Telenor Norge AS, leie basestasjon	89 625
Trimrom	13 500
Ventiler	250
Varmtvannsberedere	172 200
SUM ANDRE INNTEKTER	1 854 093

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 530 749
Overtid	-148 568
Lønn rengjøringshjelp	-18 700
Annen lønn	-1 500
Påløpte feriepenge	-221 548
Arbeidsgiveravgift	-350 860
Pensjonskostnader	-28 966
AFP-pensjon	-17 931
Yrkesskadeforsikring	-6 251
Refusjon sykepenge	62 633
Bedriftshelsetjeneste	-1 334
Arbeidsklær	-29 496
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 293 270

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 34 215, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 781.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 546
OBOS	-43 427
OBOS Prosjekt AS	-162 500
Riba Rådgivende Ingeniører AS	-745 486
Hedda Leivestad Arkitekt MNAL	-10 625
Andre konsulenthonorarer	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	-981 584

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Assistent Partner AS, nytt callinganlegg	-262 578
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-262 578
Drift/vedlikehold bygninger	-1 518 636
Drift/vedlikehold VVS	-355 545
Drift/vedlikehold elektro	-1 075 965
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-503 904
Drift/vedlikehold heisanlegg	-553 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-231 483
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-318 616
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-170 259
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 218 925
Egenandel forsikring	-66 000
Kostnader dugnader	-26 813
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 301 811

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 987 134
Renovasjonsavgift	-1 030 079
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 017 213

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 850
Container	-129 223
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 518
Diverse leiekostnader/leasing	-350 030
Verktøy og redskaper	-5 469
Telefon-/kontormaskiner	-1 999
Driftsmateriell	-35 364
Lyspærer og sikringer	-35 608
Vakthold	-717 372
Renhold ved firmaer	-955 531
Alarm, beredskap,HMS	-98 569
Kontor- og datarekvisita	-79 409
Trykksaker	-18 017
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 078

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 890
Andre kostnader tillitsvalgte	-34 215
Andre kontorkostnader	-11 231
Telefon/bredbånd	-39 644
Telefon, annet	-58 659
Porto	-41 282
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 024
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-48 553
Reisekostnader	-1 812
Gaver	-10 706
Bank- og kortgebyr	-1 630
Velferdskostnader	-41 333
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 770 016

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 742
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 921
Renter bank	28
Andre renteinntekter	1 334
SUM FINANSINNTEKTER	61 025

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS 1, renter lån	-59 137
Eika Boligkreditt AS 2, renter lån	-107 211
Eika Boligkreditt AS 3, renter lån	-60 220
Eika Boligkreditt AS 4, renter lån	-841 374
Eika Boligkreditt AS 5, renter lån	-45 518
Eika Boligkreditt AS 6, renter lån	-590 110
Eika Boligkreditt AS 7, renter lån	-373 111
Eika Boligkreditt AS, termingebyr	-2 000
Andre rentekostnader	-1 028
SUM FINANSKOSTNADER	-2 079 709

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, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING**

Tresgaard K&H entreprenør as, hovedentreprenør tak over balkonger	2 836 782
Braatens Byggfornyelse AS, undertak balkonger	336 875
SUM REHABILITERING	3 173 657

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr.1			
Tilgang 1997	65 805		
Avskrevet tidligere	-65 804		1
Feiemaskin nr 3			
Tilgang 2007	38 125		
Avskrevet tidligere	-35 853		
Avskrevet i år	-2 271		1
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	-17 048		
Avskrevet i år	-6 393		21 309
Sandspreder 1			
Tilgang 2002	32 116		
Avskrevet tidligere	-32 115		1
Sandsilo			
Tilgang 1994	51 850		
Avskrevet tidligere	-51 849		1
Snøfreser nr.4			
Tilgang 2005	68 000		
Avskrevet tidligere	-67 999		1
Snøskjær			
Tilgang 2012	25 500		
Avskrevet tidligere	-6 679		
Avskrevet i år	-2 739		16 082
Tilhenger nr.2			
Tilgang 1999	20 020		
Avskrevet tidligere	-20 019		1
Tilhenger			
Tilgang 2009	18 806		
Avskrevet tidligere	-12 091		
Avskrevet i år	-2 687		4 028
Traktor nr4			
Tilgang 2002	439 895		

Avskrevet tidligere	-439 894	
		1
Traktor nr 5		
Tilgang 2010	262 500	
Avskrevet tidligere	-134 375	
Avskrevet i år	-37 500	
		90 625
Utstyr til traktor		
Tilgang 2007	25 071	
Avskrevet tidligere	-23 680	
Avskrevet i år	-1 390	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2006	25 508	
Avskrevet tidligere	-25 507	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	27 578	
Avskrevet tidligere	-27 577	
		1
Graveringsutstyr		
Tilgang 2000	22 932	
Avskrevet tidligere	-22 931	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2011	16 027	
Avskrevet tidligere	-12 910	
Avskrevet i år	-3 116	
		1
Tørkeskap		
Tilgang 2012	43 461	
Avskrevet tidligere	-7 761	
Avskrevet i år	-6 209	
		29 491
Ballbinge		
Tilgang 2014	517 313	
Avskrevet i år	-5 173	
		512 140
Traktorgarasje		
Tilgang 1996	236 358	
Avskrevet tidligere	-80 361	
Avskrevet i år	-4 727	
		151 270
Vaskerianlegg		
Kostpris 2008	1 225 081	
Avskrevet tidligere	-889 643	
Avskrevet i år	-175 012	
		160 426
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		985 385
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-247 217

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 231
Dører - viderefaktureres andelshavere	63 800
Innglassing - viderefaktureres andelshavere	356 000
Skattetrekk overført OBOS	107 661
Sykepenger	58 320
Entredør - viderefaktureres andelshaver	23 062
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	1 168 066
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 784 140

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 1			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Opprinnelig 2010	-8 400 000		
Nedbetalt tidligere	705 660		
Nedbetalt i år	7 694 340		0
Eika Boligkreditt AS 2			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Opprinnelig 2010	-16 282 194		
Nedbetalt tidligere	2 310 711		
Nedbetalt i år	13 971 483		0
Eika Boligkreditt AS 3			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Opprinnelig 2010	-9 145 569		
Nedbetalt tidligere	1 297 906		
Nedbetalt i år	7 847 663		0
Eika Boligkreditt AS 4			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 15 år.			
Opprinnelig 2010	-8 006 935		
Opprinnelig 2011	-17 000 000		
Opprinnelig 2012	-1 693 065		
Nedbetalt tidligere	2 331 879		
Nedbetalt i år	1 672 096		
			-22 696 025
Eika Boligkreditt AS 5			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Opprinnelig 2013	-3 007 935		
Nedbetalt tidligere	-2 916 199		
Nedbetalt i år	5 924 134		0
Eika Boligkreditt AS 6			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 14 år.			
Opprinnelig 2014	-21 619 351		

Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 046 087	-20 573 264
Eika Boligkreditt AS 7		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2014	-13 546 529	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	397 214	-13 149 315
Oslo kommune		
Lånet er rente- og avdragsfritt		
Opprinnelig 1972	-461 405	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-461 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-56 880 009

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974/1990/2002	-15 540 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 540 200

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-107 661
Skyldig arbeidsgiveravgift	-82 660
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-190 321

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-204 324
Icopal AS, avd. Everlite - innestående garanti	-43 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-248 074

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 540 200
Pantelån	56 880 009
TOTALT	72 420 208

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	130 839 800
Tomt	2 364 056
TOTALT	133 203 856

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN 2015

Forslag A: Driftsleder/vaktmester

Det legges frem forslag at borettslaget i løpet av 2015 ansetter en fast driftsleder/ vaktmester i 100% stilling. Det vil bli utarbeidet arbeidsinstruks og –avtale. Bakgrunnen for forslaget er at borettslaget er stort og kan sammenliknes med en "bedrift" med budsjett på over kr 28 000 000.

Borettslaget har 4 vaktmestere fordelt på 3 årsverk og en timelønnet kontormedarbeider. I tillegg har de kontakt med konsulenter, leverandører og håndverkere og offentlige instanser.

En vesentlig del av arbeidet har av naturlige årsaker falt på borettslagets styreleder og nestleder. Det forutsettes at styreleder har nødvendig tid (fritid) til å holde borettslagets drift "i gang". Slik det har vært til nå har styreleder utført disse oppgavene på kveldstid. I gjennomsnitt utgjør dette i styreperioden 2014 - 2015 mellom 25 – 30 arbeidstimer pr uke. I tillegg til dette har styrets nesteleder jobbet ca.15 timer pr uke. Ved ansettelse av driftsleder/vaktmester vil denne kunne utføre en del av disse oppgavene, slik at belastningen på styrets leder og nestleder blir redusert.

De fleste store borettslag har pr i dag en driftsleder/vaktmester. Erfaringen fra disse er at styret får tid til å konsentrere seg om arbeidsoppgaver for å gjøre borettslaget til et bedre sted å bo. Driftsleder/vaktmester vil være bedre tilgjengelig for vaktmesterne, konsulenter, leverandører og offentlige etater på dagtid. En driftsleder/vaktmester vil også være mer tilgjengelig for beboerne og kunne ha åpent kontor til avtalt tid.

Arbeidsoppgaver:

- Ansvarlig for vaktmesterne, oppfølging, møter og oppgaver.
- Kontakt/møter med leverandører og konsulenter.
- Besvare e-poster og brev fra beboere og andre daglige henvendelser.
- Annet kontorarbeid/befaringer/utdeling av infomateriell.
- Utføre vaktmesteroppgaver i 50% av arbeidstiden – fleksibilitet i forhold til behov pr dag/uke.

Forslagsstiller: Styret

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen anbefaler å gi styret fullmakt til å ansette en driftsleder/vaktmester i 100 % stilling, hvor 50 % skal være vaktmesteroppgaver – fleksibilitet i forhold til behov pr dag/uke.

.....

Forslag B: Innføre avgiftsparkering på gjesteplasser

Borettslaget har store utfordringer med parkering og styret ønsker derfor å innføre avgiftsparkering på gjesteplassene. Dette gjøres ved å montere parkeringsautomat.

1 og 2-roms leilighetene i borettslaget har ikke parkerings- eller garasje plass. Dette gjelder 175 leiligheter. Disse vil bli hensyntatt når det gjelder fastsetting av avgift.

Beboere og gjester må betale for å parkere på parkeringsplassene. Ordning med parkeringsdispensasjon vil utgå.

Fortjenesten går tilbake til borettslaget og kan benyttes til for eksempel vedlikehold.

Forslagsstiller: Styret

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen anbefales å gi styret fullmakt til å innføre avgiftsparkering på gjesteparkeringsplassene og endre husordensreglene.

.....

Forslag C: Parkering/gjesteparkering – endring av husordensreglenes § 15

Borettslaget har store utfordringer med parkering og foreslår endring av husordensreglenes § 15 punkt 3, 4 og 5.

15.3 Alle beboere som har eller leier parkeringsplass plikter å bruke disse, selv for kortere parkering. På de oppmerkede gjesteparkeringsplassene er det ikke tillatt å parkere for borettslagets beboere mellom kl. 18.00 - kl. 23.00.

Endres til:

15.3 Alle beboere som har eller leier parkeringsplass plikter å bruke disse, selv for kortere parkering. På de oppmerkede gjesteparkeringsplassene er det ikke tillatt å parkere for borettslagets beboere. Kjøretøy skal ikke stå utenfor oppmerket felt.

15.4 Gjesteparkering er kun tillatt på anviste/oppmerkede plasser, tillates maks 3 døgn etter hverandre uavhengig av hvor lang tid kjøretøyet står parkert pr døgn.

Endres til:

15.4 Det er forbudt for beboere å parkere på borettslagets gjesteparkering utover 30 minutter. Gjester og beboere kan parkere foran oppgang for av- og pålessing i inntil 30 minutter.

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

Endres til:

15.5 Gjesteparkering er kun tillatt for personbiler, vanlige stasjonsvogner Andre kjøretøyer som lastebil, større biler, busser, campingvogner og tilhengere er ikke tillatt. Parkering tillates maks 3 døgn etter hverandre uavhengig av hvor lang tid kjøretøyet står parkert pr døgn. Etter dette må kjøretøyet være borte fra gjesteparkeringen i minst ett døgn før ny parkering kan finne sted.

Forslagsstiller: Styret

Styrets forslag til vedtak: Husordensregel nr. 15, punkt 3, 4 og 5 endres.

Forslag D: Innglassing og tak på toppetasje lavblokk

Forslag fra andelseiere på årsmøte 2014, hvor styret ble bedt om å undersøke saken. Styret har undersøkt mulighetene for montering av tak/innglassing. Taket vil bli i 120 cm dybde ut fra vegg og det kan senere monteres innglassing på resterende tak. Tak vil øke verdi på leiligheten, reduserer vedlikehold og strømkostnader for andelseiere.

Forslagsstiller: Styret

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen anbefales å gi styret fullmakt til å sende søknad til Plan- og Bygningsetaten for godkjenning av tegninger og senere montere tak på alle balkonger i toppetasjene lavblokk. Andelseier vil deretter få mulighet for å montere innglassing.

.....

Forslag E: Innglassing av leilighet med hage

Forslag fra andelseiere på årsmøte 2014, hvor styret ble bedt om å undersøke saken. Styret har undersøkt mulighetene. Det forutsetter graving 2 meter ut fra vegg og ned langs vegg, drenering og isolering. Deretter må det støpes såle og eventuelt monteres innglassing. Grunnen består av ustabile leirmasser. Ved støping av såle kan denne være til hinder for senere reparasjon i kjeller/fellesrom og kan påføre en del ekstra kostnader for demontering og montering.

Forslagsstiller: Styret

Styrets forslag til vedtak: Styret anbefaler ikke denne løsningen på grunn av ustabil leirmasse og at det vil være til hinder for eventuell reparasjon av kjeller og adgang til grunnmur på et senere tidspunkt.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Grete Mathisen DD 128

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

May Lill Larsen DD 128

Aferdita I. Cimili DD 42

Rune Hernes DD 124 velges for 1 år e. Aina

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hans Kr. Rese DD 70

Aina Sprauten trekker seg fra styret

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Svein Tvetmarken DD 48

2. Bente Leirvik DD 76

3. Yonas Biniam DD 128

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Stein Johansen DD 48

Kari Gjersum DD 96

Bernt Holøien DD 32

Kjell A. Didriksen DD 42

Tor F. Hansen DD 36

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Grete Mathisen DD 128

Hans Kr. Rese DD 70

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

May Lill Larsen DD 128

Rune Hernes DD 124

E. Som tunutvalg foreslås:**G-tunet**

Stein Johansen	DD 48
Bernt Holøien	DD 32
Thomas Hjelle	DD 48
Unni Snilsberg	DD 38
Behnam Tariant	DD 40

F-tunet

Nina Mathisen Hauge	DD 62
Therese M. Johansen	DD 74

D-tunet

Solfrid Berntsen	DD 110
Elisabet Haugan	DD 100
Brit Johansen	DD 90
Monica Berget	DD 100
Tone Høiskar	DD 94

E-tunet

Joan Kristiansen	DD 128
Tove Rasmussen	DD 128

I valgkomiteen for Fagerholt Borettslag

Tor Fredrik Hansen
Grete Rønning
Toril Prestmo
Stein Johansen
Lewis Anthony

Orientering om borettslagets drift

STYRETS ARBEID

A. Møter og befaringer

I 2014 ble det avholdt 9 styremøter før den ordinære generalforsamling 12.mai 2014, og 14 styremøter etter denne. I tillegg har det vært avholdt 36 arbeidsmøter.

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

Totalt har styret i 2014 behandlet 242 formelle saker.

Det er gjennomført møter og befaring med leverandører etter behov.

I forbindelse med heisrehabiliteringen er Heiskonsulenten AS engasjert for å ivareta prosjektets faglige innhold og gjennomføring. OTIS er valgt som ny leverandør for modernisering av heisene og serviceavtale. Styrets prosjektgruppe har hatt møter og befaringer med heiskonsulenten og OTIS. Prosjektgruppa vil følge moderniseringen til arbeidet er utført.

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, parkeringsdispensasjoner og diverse.

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

Styreleder har i 2014 deltatt på flere kurs i regi av OBOS.

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

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.

Mangler du brukernavn og passord finnes dette på kvitteringene du får på styrekontoret eller du kan sette vaskerikortet i printeren i vaskeriet. Da får du en kvittering med brukernavn og passord.

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 2014 hatt noen vannskader. Utett badegulv og manglende vedlikeholdsplikt fra andelseier er eksempel på skade som ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring.

Like viktig som tilgang til, og rensing av sluk 2 ganger pr år, 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 bli belastet 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 sendt ut tilbud på entrédør, sikringsskap med automatsikringer og innglassing av balkonger eksklusiv toppetasje lavblokk og leilighet med hage.

Styret planlegger å gjenta tilbudene høsten 2015.

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 utløp 31.12.2014 og er fornyet for ett år.

G. Dyrehold

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

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

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

Brudd på reglene for dyrehold kan medføre plikt til fjerning av dyret, eller salgspålegg 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. Andelseier kan bli fakturert for bortkjøring av hensatte ting i kjellerganger og fellesrom.

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 og batteri til røykvarsler

Kalendere for 2015 og batteri ble delt ut til alle husstander.

Nye andelseiere kan få kalender og batteri 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 solgte pølser, vafler og kaker til mange sultne arbeidere. På tradisjonelt vis ble husleielotteriet avholdt og 4 lykkelige husstander slapp å betale "husleie" for juni 2014.

Takk til store og små som deltok på Rusken. I 2015 håper vi på at enda flere deltar.

J. Tunutvalgene

Det er etablert et tunutvalg på hvert tun som 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.

Tradisjonen med juletretenning ble videreført med god oppslutning.

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

K. Komprimator /bortkjøring

Borettslagets positive ordning med komprimatorbil fungerer meget bra.

Plassering av brukte eiendeler i kjeller og oppganger hindrer fri ferdsel og er brannfarlig. Vi oppfordrer den enkelte til å få eiendelene ut av blokka/oppgangen og kaste det i komprimatorbilen.

Bruk miljøstasjoner til farlig avfall (hvitevarer, 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 4 vaktmestere fordelt på 3 årsverk.

Styret har gjennomført månedlige møter med vaktmesterne og brukt vaktmesterinstruksen aktivt for kvalitetsheving av dette arbeidet. Det har vært foretatt befaringer der vaktmesterne og styret har deltatt.

Som tidligere har styret benyttet 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

OBOS prosjekt vil utarbeide tilstandsrapport for lekeapparatene og –plassene i 2015.

Budsjettet er satt opp for året 2015 dvs etter samme mal som for tidligere år. Borettslagets lån er ikke lagt inn i budsjettet.

Styret har i 2014 jobbet for å finne en løsning på innglassing og tak på toppetasje lavblokk og leilighet med hage.

Det ble lagt inn husleieøkningen på 4 % som ble gjennomført fra 01.07.2014 for å være i forkant av de økte utgifter som rehabiliteringen og låneopptak vil medføre.

Styret

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

Styrerrommet har telefon 47 67 98 18 og e-post fagerhbrl@getmail.no.

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

Følg oss/ lik oss på Facebook: Fagerholt borettslag

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmesterne ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Dr. Dedichens vei 78 og er åpent hverdager mellom kl.09.00 og kl. 09.30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 47 68 16 14 i arbeidstiden fra kl. 07.00 – 15.00.

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 fellesarealene.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester.

Skilt til postkasse bestilles/kjøpes hos vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10144. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen registrerer skade og bestiller eventuelt håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Solgte boliger i 2014

Det har ikke vært solgt 1 roms
Snittpris for 2 roms har vært kr 1 829 000,-
Snittpris for 3 roms har vært kr 2 133 750,-
Snittpris for 4 roms har vært kr 2 273 900,-
I tillegg kommer andel fellesgjeld.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Telefoni og bredbånd

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014

- Ballbinge montert
- Utdeling av brannslukkere til alle leiligheter
- Utdeling av batterier til alle røykvarslere
- Reparasjon av lekeapparater
- Montering av LED-lys
- Maling av noen oppganger – fortsetter 2015
- Flere kamera montert
- Takvifter er skiftet fortløpende ved behov
- Brannvarslere – montert en ekstra på hvert etasjeplan i høyblokkene
- Garasjeanlegg – utbedring av gulv i garasjehus 2 – 2 etg.

2013

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

2012

- Rehabiliteringsprosjektet ble videreført som planlagt.
 - Ett-årsbefaring ble gjennomført som forutsatt og fulgt opp.
 - Noen mindre gjenstående klager vil bli ordnet våren 2013
- Det ble foretatt strøppelegging av to grenrør 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.

Fagerholt Borettslag Vedr. Årsmøte 4.mai. 2015.

Fagerholt Pensjonist og Støtteforening hadde ved utgangen av året 70 medlemmer. Det har vært avholdt 9 styremøter, 9 medlemsmøter, 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 Tronstad Gård – Holmsbu og, og 1 juletur til Charlottenberg, i tillegg til dette har vi hatt 4 dagers høsttur til Rødungstøl Høyfjellshotell, med fantastiske turer og aktiviteter ute og inne. Hver mandag fra kl.11.00 og utover har vi håndarbeid og kaffe kos i Storstua. Ta med kopp og litt mat, møt opp for å se hvordan vi har det, kanskje det er noe for deg. Vi har også julemesse hvert år, og julebord for våre medlemmer. Foreningen har medlemsmøte siste tirsdagen i mnd. Vi tar inn flere medlemmer i alder fra 50 år og oppover, kontigenten pr. år kr. 230.- Det gis medlemsmoderasjon på alle våre 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**