



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 464 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 139 905	2 118 408
Sum inntekter		1 139 905	2 118 408
Kostnader			
Lønnskostnad		33 030	34 230
Annen driftskostnad		749 084	659 256
Sum kostnader		782 114	693 486
Driftsresultat		357 791	1 424 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		402	1 660
Sum finansinntekter		402	1 660
Annen finanskostnad		151 945	215 665
Sum finanskostnader		151 945	215 665
Netto finans		-151 543	-214 005
Ordinært resultat før skattekostnad		206 248	1 210 917
Ordinært resultat etter skattekostnad		206 248	1 210 917
Årsresultat		206 248	1 210 917
Totalresultat		206 248	1 210 917
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		206 248	1 210 917
Sum overføringer og disponeringer		206 248	1 210 917



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 637 500	30 637 500
Sum varige driftsmidler		30 637 500	30 637 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 637 500	30 637 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 651	83 886
Sum fordringer		30 651	83 886
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 220	332 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 220	332 259
Sum omløpsmidler		350 871	416 144
SUM EIENDELER		30 988 371	31 053 644

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		162 757	369 004
Sum opptjent egenkapital		-162 757	-369 004
Sum egenkapital		-160 657	-366 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 304 366	6 500 114
Øvrig langsiktig gjeld		24 837 900	24 837 900
Sum annen langsiktig gjeld		31 142 266	31 338 014
Sum langsiktig gjeld		31 142 266	31 338 014
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		222	368
Leverandørgjeld		3 160	60 153
Annen kortsiktig gjeld		3 379	22 014
Sum kortsiktig gjeld		6 761	82 535
Sum gjeld		31 149 027	31 420 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 988 371	31 053 644



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543391

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 464 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 982 464 021
BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 139 905	2 118 408
Sum inntekter		1 139 905	2 118 408
Kostnader			
Lønnskostnad		33 030	34 230
Annen driftskostnad		749 084	659 256
Sum kostnader		782 114	693 486
Driftsresultat		357 791	1 424 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		402	1 660
Sum finansinntekter		402	1 660
Annen finanskostnad		151 945	215 665
Sum finanskostnader		151 945	215 665
Netto finans		-151 543	-214 005
Ordinært resultat før skattekostnad			
		206 248	1 210 917
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		206 248	1 210 917
Årsresultat		206 248	1 210 917
Totalresultat		206 248	1 210 917
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		206 248	1 210 917
Sum overføringer og disponeringer		206 248	1 210 917



Organisasjonsnr: 982 464 021
BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		30 637 500	30 637 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 637 500	30 637 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 651	83 886
Sum fordringer		30 651	83 886
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 220	332 259
Sum omløpsmidler		350 871	416 144
SUM EIENDELER		30 988 371	31 053 644
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		162 757	369 004



Sum opptjent egenkapital	-162 757	-369 004
Sum egenkapital	-160 657	-366 904
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 304 366	6 500 114
Øvrig langsiktig gjeld	24 837 900	24 837 900
Sum annen langsiktig gjeld	31 142 266	31 338 014
Sum langsiktig gjeld	31 142 266	31 338 014
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	222	368
Leverandørgjeld	3 160	60 153
Annen kortsiktig gjeld	3 379	22 014
Sum kortsiktig gjeld	6 761	82 535
Sum gjeld	31 149 027	31 420 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 988 371	31 053 644



Organisasjonsnr: 982 464 021
BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Fuglehauggt. 12 BL

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 3. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Fuglehauggt. 12 BL. Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5383>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av styremedlem
6. Kjøp av bruksrett
7. Vedlikehold balkonger
8. Fasaden er skadet.
9. Utvendig maling til balkongdørene

Med vennlig hilsen,

Styret i Fuglehauggt. 12 BL

Caroline Østby

Oskar Aanonsen

Suzanne Victoria Brennhovd



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Caroline Østby og Oskar Aaronsen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Caroline Østby 15 000

Oskar Aanonsen 7 500

Suzanne Victoria Brennhovd 5 000

Nina Haarklou 2 500

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5383 Årsrapport m. revisjonsberetning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Caroline Østby	Fuglehauggata 12
Nestleder	Oskar Aanonsen	Fuglehauggata 12
Styremedlem	Suzanne Victoria Brennhovd	Fuglehauggata 12
Varamedlem	Nina Haarklou	Fuglehauggata 12 B
Varamedlem	Jenny Johansen Magneshaugen	Fuglehauggata 12

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Fuglehauggt. 12 BL

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Fuglehauggt. 12 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982464021, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Fuglehauggata 12

Gårds- og bruksnummer :
212 383

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.

Fuglehauggt. 12 BL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har arbeidet med å installere nytt brannalarm anlegg, og endte opp med leverandøren fra Gowens. Det er nå felles varslingsanlegg som er opp til god og trygg standard. Vi har også kartlagt nøkkelsystemet vårt, da dette ikke var blitt gjort tidligere. Beskåret trærne i hagen. Byttet ut avfallskontainerne våre for å spare inn tilsammen 30 000 kr i året. Toalettet i kjelleren i oppgang B ble fjernet og plombert, da dette førte til skadedyrsproblemer. I tillegg har vi hentet inn anbud på oppussing av fasade/balkonger, ventilasjonsanlegg og porttelefoner som skal sees på nå i 2021



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 139 905,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 782 114,-.

Resultat

Årets resultat på kr 206 248,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 344 110,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 105 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskaps individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fuglehauggt. 12 BL.

Lån

Fuglehauggt. 12 BL har to lån i OBOS banken .

Begge lån har flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fuglehauggt 12

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Fuglehauggt 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-29 16:30:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: YS870-EDEQ6-PYTAC-KV7CN-HDH3L-CLIVE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

12 av 12



BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12 ORG.NR. 982 464 021, KUNDENR. 5383

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		333 609	315 702	333 610	344 109
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		206 248	1 210 917	166 000	377 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-195 748	-196 825	-168 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-996 184	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		10 500	17 908	-2 000	377 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		344 110	333 609	331 610	721 109
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		350 871	416 144		
Kortsiktig gjeld		-6 761	-82 535		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		344 110	333 609		



BORETTSLAGET FUGLEHAUGGT 12 ORG.NR. 982 464 021, KUNDENR. 5383

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		227 356	285 263	285 876	208 056
Innkrevde felleskostnader	2	903 912	836 961	904 124	903 944
Andre inntekter	3	8 637	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 139 905	1 122 224	1 190 000	1 112 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 030	-4 230	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 410	-8 341	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-78 878	-76 655	-79 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-20 393	-7 728	-12 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-185 784	-106 224	-89 000	-105 000
Forsikringer		-102 829	-96 102	-105 000	-107 000
Kommunale avgifter	9	-153 840	-155 403	-167 000	-145 000
Energi/fyring		-35 234	-38 704	-57 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 086	-110 462	-125 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-56 629	-59 637	-73 000	-73 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-782 114	-693 486	-747 000	-735 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		357 791	428 738	443 000	377 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	996 184	0	0
DRIFTSRESULTAT		357 791	1 424 922	443 000	377 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	402	1 660	0	0
Finanskostnader	12	-151 945	-215 665	-277 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-151 543	-214 005	-277 000	0
ÅRSRESULTAT		206 248	1 210 917	166 000	377 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		206 248	1 210 917		



BORETTLAGET FUGLEHAUGGT 12
ORG.NR. 982 464 021, KUNDENR. 5383

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 217 500	20 217 500
Tomt		10 420 000	10 420 000
SUM ANLEGGSMIDLER		30 637 500	30 637 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	93
Forskuddsbetalte kostnader		30 263	78 937
Andre kortsiktige fordringer	14	388	4 856
Driftskonto OBOS-banken		320 217	332 256
Sparekonto OBOS-banken		2	2
SUM OMLØPSMIDLER		350 871	416 144
SUM EIENDELER		30 988 371	31 053 644
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 21		2 100	2 100
Annen egenkapital (udekket tap)	15	-162 757	-369 004
SUM EGENKAPITAL	16	-160 657	-366 904
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 304 366	6 500 114
Borettsinnskudd	18	24 837 900	24 837 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 142 266	31 338 014
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	22 014
Leverandørgjeld		3 160	60 153
Påløpte renter		223	368
Annen kortsiktig gjeld	19	3 379	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 761	82 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 988 371	31 053 644
Pantstillelse	20	36 987 900	36 987 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2021

Styret i Borettslaget Fuglehauggt 12

Caroline Østby /s/

Suzanne Victoria Brennhovd /s/ Oskar Aanonsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	903 912
Kapitalkostnader på IN-lån	221 318
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 038
Overført til kapitalkostnader	-227 356
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	903 912

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetaling av eiendomsskatt 2018 og 2019	8 637
SUM ANDRE INNTEKTER	8 637

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 030

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 410.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 118
Garantert betaling av felleskostnader, OBOS Factoring	-9 275
SUM KONSULENTHONORAR	-20 393

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-180 368
Kostnader dugnader	-1 409
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-185 784

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

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

Vann- og avløpsavgift	-67 704
Renovasjonsavgift	-86 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-153 840

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 819
Driftsmateriell	-1 331
Renhold ved firmaer	-43 590
Andre fremmede tjenester	-1 517
Porto	-909
Bank- og kortgebyr	-2 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 629

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	176
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
Andre renteinntekter	160
SUM FINANSINTEKTER	402

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-102 076
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 869
SUM FINANSKOSTNADER	-151 945

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 2000	20 217 500
SUM BYGNINGER	20 217 500

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.212/bnr.383

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	388
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	388

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL (UDEKKET TAP)**

Udekket tap	-3 187 471
Egenkapital fra IN tidligere	3 931 525
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-906 811
SUM ANNEN EGENKAPITAL (UDEKKET TAP)	-162 757

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2017	-2 260 000
Nedbetalt tidligere	130 227
Nedbetalt i år	70 468
	-2 059 305
Eika Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.2020 var 1,98 %. Løpetid er 36 år.	
Opprinnelig 2011	-9 449 258
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 147 392
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	125 280
Nedbetalt tidligere, IN	3 931 525
Nedbetalt i år, IN	0
	-4 245 061

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 304 366
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-24 837 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-24 837 900

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember	-3 379
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 379

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 837 900
Pantelån	6 304 366
Beregnete IN-forpliktelser	3 024 714
TOTALT	34 166 980

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 217 500
Tomt	10 420 000
TOTALT	30 637 500



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på fuglehauggt12@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565744. 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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS 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 Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Fuglehauggt. 12 BL 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Skiftet tak med undertak. Utbedret fasade	Drogseth As har vært utførende entreprenør. Moderne Byggfornyelse har forestått prosjektledelse
-------------	---	---



Sak 5

Valg av styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 Nestleder Velges for 2 år

Jenny Johansen Magneshaugen

Jeg heter Jenny, er 26 år, studerer tv/film produksjonsledelse, jobber på Latter som publikumsvært. Har et år med varamedlem i borettslaget. Har også deltatt på generalforsamlinger hos borettslaget fra jeg flyttet inn i 2018.

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Anne E. Taylor

Tidligere erfaring i styrer så har jeg ikke sittet i styre i borettslag tidligere, men blitt foreslått tidligere. Jeg satt i FAU på Uranienborg Skole 2014/15. Ellers er jeg med i Skarpno, Gimle og Frogner vel.

Jeg har tidligere studert arkitektur(ikke fullført), og innhentet tilbud i et sameie hvor jeg var medeier i Trondheim (1988/89)

Mina Gaarder

Tidligere styreverv i Shippingutvalget ved BI Oslo.

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Anne E. Taylor

Tidligere erfaring i styrer så har jeg ikke sittet i styre i borettslag tidligere, men blitt foreslått tidligere. Jeg satt i FAU på Uranienborg Skole 2014/15. Ellers er jeg med i Skarpno, Gimle og Frogner vel.

Jeg har tidligere studert arkitektur(ikke fullført), og innhentet tilbud i et sameie hvor jeg var medeier i Trondheim (1988/89)

Mina Gaarder

Tidligere styreverv i Shippingutvalget ved BI Oslo.

Oskar Aanonsen



Sak 6

Kjøp av bruksrett

Forslag fremmet av: Nina Haarklou

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi ønsker å kjøpe 30 års bruksrett til en del av hagen foran vår balkong (fra rosehekken og til den røde boden). Vi ønsker å skille av med en hekk, og føre en smal trapp ned fra balkongen. Se vedlegg for grov skisse.

Vi har bodd i leiligheten i 12 år, og vil gjerne bli boende i mange nye år, men savner å ha en del av hagen vi kan benytte oss av med vår hund. Kjøp av bruksrett vil utgjøre en mindre inngripen i fellesarealer og kan samtidig avhjelpe borettslagets økonomi.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget avvises ved å stemme mot forslaget.

Mottatt illustrasjon fra forslagsstiller viser at er det tale om arealet mellom redskapsboden og altan og inn til husvegg mot dør B-oppgangen. Ut fra Norgeskart.no har styret anslått arealet til ca 40 kvm. Det er ca 14% av hagen. Styret mener dette gir forslagsstiller en urimelig fordel til skade for andre andelseiere. Nøyaktig areal må eventuelt avklares.

Tilbudt pris på 400.000 kr for 30 års disposisjonsrett tilsvarer en fast "leie" (uten prisstigning) på ca 1.110 kr per måned. Salgssummen kan bety redusert lånebehov for borettslaget til oppussing etc på samme sum. Det vil tilsvarer f.eks. i gjennomsnitt kun ca 100 kr mindre i rente og avdrag per leilighet per måned ved 20 års avdragstid ved dagens rente. Styret finner ikke at kontraktsbeløpet motsvarer ulempe for øvrige andelseiere.

Styret mener det ikke er tjenlig for borettslaget med en privatisering av fellesarealene på bekostning av øvrige andelseiere. Det kan være en vesentlig ulempe for øvrige andelseiere å ha et område på eiendommen avsperrert begrunnet med hundehold. En privatisering av fellesarealet vil kunne gi redusert frihet for senere disponering av resten av fellesarealet.

Dersom generalforsamlingen likevel gir sin tilslutning til forslaget, bør det gjøres en juridisk vurdering av vedtakets gyldighet, ref. Burettslagslova §7-13 og borettslagets vedtekter §10-3 som sier at generalforsamlingen ikke kan fatte vedtak som gir visse andelseiere en urimelig fordel til skade for andre andelseiere og Burettslagslova §5-1 som gir alle andelseiere rett til å benytte fellesarealene.



Styret innstiller på at forslaget avvises ved å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

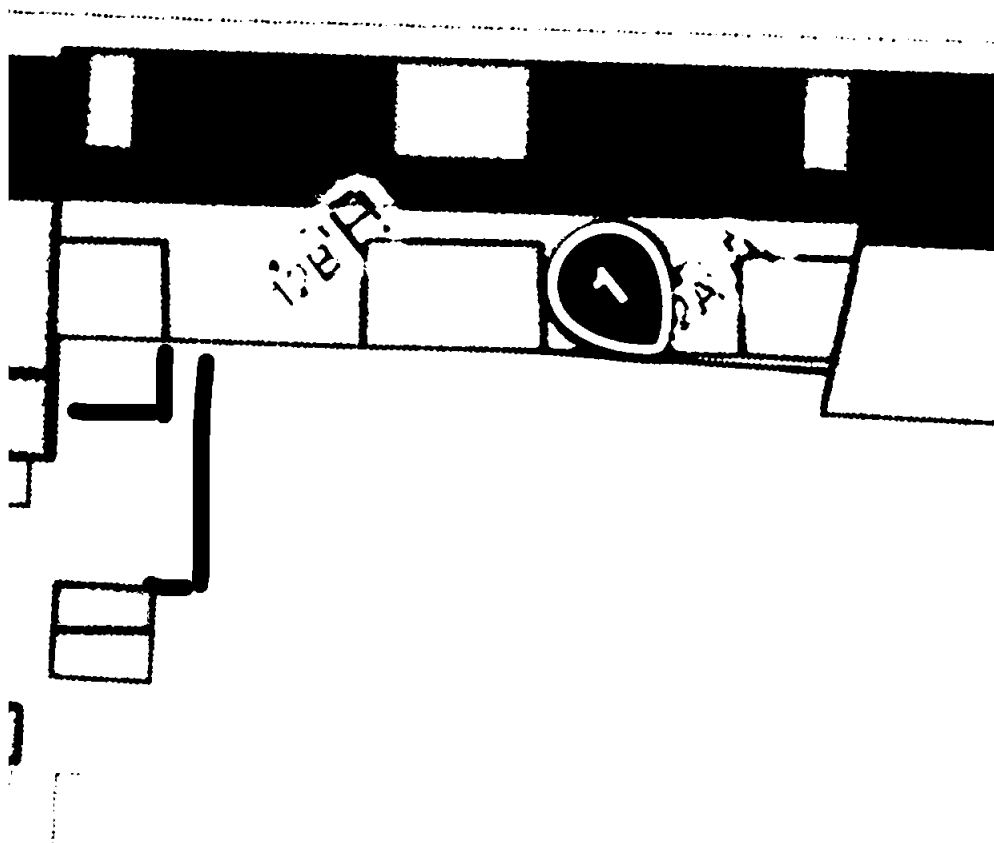
Forslag: Leilighet 105 (H0101) får bruksrett til del av hagen foran balkong i 1. etg. i Fuglehauggata 12B. Kjøp av bruksrett for kr. 400.000,-.

Vedlegg

1. Bilde av hagen.jpg



Vedlegg til sak 6. Kjøp av bruksrett





Sak 7

Vedlikehold balkonger

Forslag fremmet av: Annette Onken

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Balkongene trenger vedlikehold, både trepanel og metall/jernstillas. Ellers risikerer vi at de blir ødelagt og at det blir mye dyrere å få gjort noe med det.

Styrets innstilling

Styret tilslutter forslaget. Styret har innhentet et tilbud på fasade og balkonger (se vedlegg). Vi vill også hente inn et konkurrerende tilbud. Forslaget innebærer at styret får tillatelse til å ta opp lån intill 1.500.000 for å vedlikeholde bygget.

Forslag til vedtak

Styret utreder behov og kostnader for vedlikehold av balkongene. Om det ut fra det er aktuelt å utføre arbeid innhenter styret tilbud og bestiller jobben.

Vedlegg

1. Fuglehauggata 12.pdf



Address: Smalvollveien 44,
Post code: 0667 Oslo
Contact: 48515067, 45190540
Email: kontakt@oslofasade.com
Website: www.oslofasade.com



Fuglehauggata 12

Hello

Referring to last meeting and inspection we would like to present offer for renovation of the fasades

WORK PLAN – backyard fasade:



www.OsloFasade.com, Org. No 2819057225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067



1. Scaffolding assembling
2. Secure entrance and pavements before start
3. Hammering loses areas on the fasade – around 20% of surfaces
4. Pressure washing fasade
5. Repairing fasade with STO mortel
6. Making similar structure on the fasade
7. Priming fasade with STO primer
8. Painting fasade – 2 layers of paint
9. Renovation of the windows:
 - Grinding
 - Degreasing
 - Painting – 2 layers of paint
10. Hammering stair front up entrance B and filling new with concrete.
11. Applying REDIREP as a top coat on the new stair
12. Scaffolding disassembling
13. Cleaning work area and garbage removal

Price for this project is :

255 000 + mva

318 750 incl. mva

Price included:

- **Work**
- **Materials**
- **Transport**
- **Garbage removal**

www.OsloFasade.com, Org. No 2919073225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067

WORK PLAN – front fasade:



- 1.** Scaffolding assembling
- 2.** Secure entrance and pavements before start
- 3.** Hammering loses areas on the fasade – around 5 % of surfaces
- 4.** Pressure washing fasade
- 5.** Repairing fasade with STO mortel
- 6.** Sinking plastic armoring net on the fasade
- 7.** Making smooth structure on the fasade with STO Mortel
- 8.** Repairing of the gesims with KEIM universalputz
- 9.** Priming fasade with STO primer
- 10.** Painting fasade – 2 layers of paint



- 11.** Renovation of the windows:
 - Grinding
 - Degreasing
 - Painting – 2 layers of paint
- 12.** Scaffolding disassembling
- 13.** Cleaning work area and garbage removal

Price for this project is :

365 000 + mva

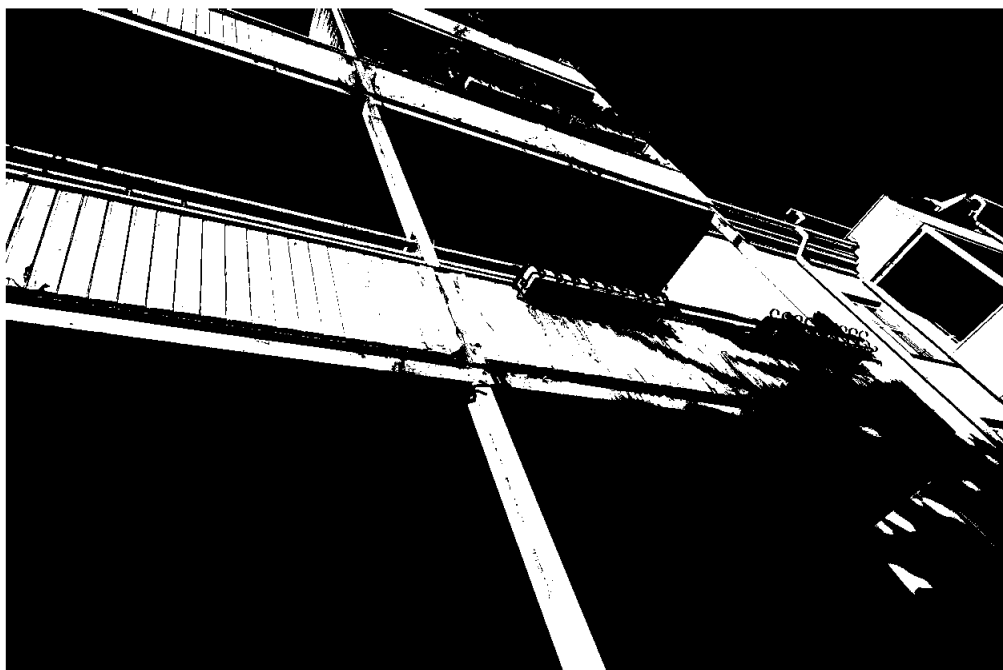
456 250 incl. mva

Price included:

- **Work**
- **Materials**
- **Transport**
- **Garbage removal**



WORK PLAN – renovation of the verandas:



www.OsloFasade.com, Org. No 331057225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067



Inspection shows that most of wooden panels are rotten.
Most of metal areas are rusty and old paint is falling off

Below our proposal for renovation of 15 verandas:

1. Scaffolding assembly on backyard
2. Remove old flashings (beslags) and wooden panels from all balconies from inside and outside
3. Check condition of wooden construction behind panels: if necessary - replace
4. Cleaning rust and scraping old paint as much as possible
5. Painting all metal areas on verandas with anti-rust paint
6. Fixing new wooden panels on balconies
7. Painting wooden panels
8. Bending and fixing new flashings (beslags) on balconies
9. Scaffolding disassembly
10. Cleaning work area and garbage removal

www.OsloFasade.com, Org. No 3919073225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067



Price for this project is : 240 000 + mva

Price included:

- **Work**
- **Materials**
- **Transport**
- **Garbage removal**

*** If You decide to choose all options, then price for whole project is**

800 000 + mva

1 000 000 incl. mva

You will save 75 000 NOK incl. mva

*** Offer is valid until end of the April.**

We are ready to start in week 17



Extra services:

- Oslo Fasade AS have own scaffolding so You do not have to pay for rental !
- You will always receive best price for any extra jobs.
- Price per hour for additional works from outside project is 450 + mva
- We share our discounts for our customers

Start date:

- Project can start after reached the agreement.

Other references You can find on :

Mittanbud: <https://mittanbud.no/profil/870862/oslo-fasade-as/#evaluations>

Facebook: <https://www.facebook.com/oslofasade/>

Warrantee:

We take pride on what we do. We provide you with **5 years warrantee** for our job.
If any defect appears during this time because of our fault, we will fix it for you free of charge.

PLEASE CONTACT US IF YOU HAVE ANY QUESTIONS

WE ARE AT YOUR SERVICE

www.OsloFasade.com, Org. No 351057225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067



Sak 8

Fasaden er skadet.

Forslag fremmet av: Annette Onken

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fasaden er skadet. Styret må utrede behov og kostnader for vedlikehold av fasaden og, dersom det anses nødvendig, planlegge vedlikeholdsarbeid inkludert finansiering.

Styrets innstilling

Styret tilslutter forslaget. Styret har innhentet et tilbud på fasade og balkonger (se vedlegg). Vi vill også hente inn et konkurrerende tilbud. Forslaget innebærer at styret får tillatelse til å ta opp lån intill 1.500.000 for å vedlikeholde bygget.

Forslag til vedtak

Styret utreder behov og kostnader for vedlikehold av fasaden.

Styret vurderer ut fra resultatene til utredningen om og når vedlikeholdsarbeid skal gjøres og hvordan det finansieres.

Dersom vedlikeholdsarbeid er aktuell og når finansiering er planlagt, innhenter styret tilbud og gir oppdrag til arbeidet.

Vedlegg

1. Fuglehauggata 12.pdf



Address: Smalvollveien 44,
Post code: 0667 Oslo
Contact: 48515067, 45190540
Email: kontakt@oslofasade.com
Website: www.oslofasade.com



Fuglehauggata 12

Hello

Referring to last meeting and inspection we would like to present offer for renovation of the fasades

WORK PLAN – backyard fasade:



www.OsloFasade.com, Org. No 3719057225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067



1. Scaffolding assembling
2. Secure entrance and pavements before start
3. Hammering loses areas on the fasade – around 20% of surfaces
4. Pressure washing fasade
5. Repairing fasade with STO mortel
6. Making similar structure on the fasade
7. Priming fasade with STO primer
8. Painting fasade – 2 layers of paint
9. Renovation of the windows:
 - Grinding
 - Degreasing
 - Painting – 2 layers of paint
10. Hammering stair front up entrance B and filling new with concrete.
11. Applying REDIREP as a top coat on the new stair
12. Scaffolding disassembling
13. Cleaning work area and garbage removal

Price for this project is :

255 000 + mva

318 750 incl. mva

Price included:

- **Work**
- **Materials**
- **Transport**
- **Garbage removal**

www.OsloFasade.com, Org. No 391907225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067

WORK PLAN – front fasade:



- 1.** Scaffolding assembling
- 2.** Secure entrance and pavements before start
- 3.** Hammering loses areas on the fasade – around 5 % of surfaces
- 4.** Pressure washing fasade
- 5.** Repairing fasade with STO mortel
- 6.** Sinking plastic armoring net on the fasade
- 7.** Making smooth structure on the fasade with STO Mortel
- 8.** Repairing of the gesims with KEIM universalputz
- 9.** Priming fasade with STO primer
- 10.** Painting fasade – 2 layers of paint



- 11.** Renovation of the windows:
 - Grinding
 - Degreasing
 - Painting – 2 layers of paint
- 12.** Scaffolding disassembling
- 13.** Cleaning work area and garbage removal

Price for this project is :

365 000 + mva

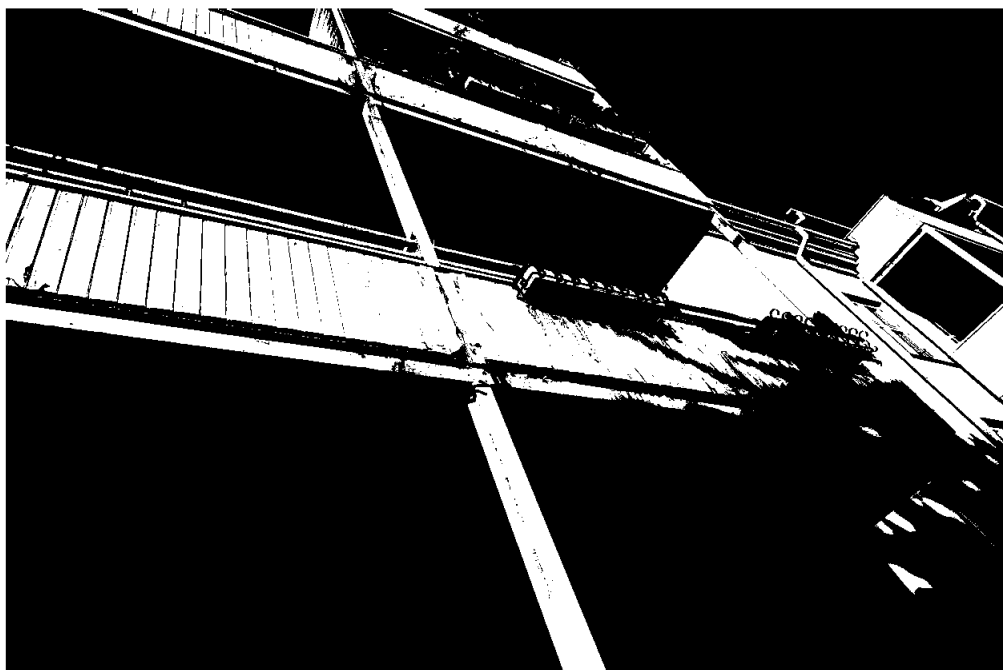
456 250 incl. mva

Price included:

- **Work**
- **Materials**
- **Transport**
- **Garbage removal**



WORK PLAN – renovation of the verandas:



www.OsloFasade.com, Org. No: 4910673225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067



Inspection shows that most of wooden panels are rotten.
Most of metal areas are rusty and old paint is falling off

Below our proposal for renovation of 15 verandas:

1. Scaffolding assembly on backyard
2. Remove old flashings (beslags) and wooden panels from all balconies from inside and outside
3. Check condition of wooden construction behind panels: if necessary - replace
4. Cleaning rust and scraping old paint as much as possible
5. Painting all metal areas on verandas with anti-rust paint
6. Fixing new wooden panels on balconies
7. Painting wooden panels
8. Bending and fixing new flashings (beslags) on balconies
9. Scaffolding disassembly
10. Cleaning work area and garbage removal

www.OsloFasade.com, Org. No 419057225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067



Price for this project is : 240 000 + mva

Price included:

- **Work**
- **Materials**
- **Transport**
- **Garbage removal**

*** If You decide to choose all options, then price for whole project is**

800 000 + mva

1 000 000 incl. mva

You will save 75 000 NOK incl. mva

*** Offer is valid until end of the April.**

We are ready to start in week 17



Extra services:

- Oslo Fasade AS have own scaffolding so You do not have to pay for rental !
- You will always receive best price for any extra jobs.
- Price per hour for additional works from outside project is 450 + mva
- We share our discounts for our customers

Start date:

- Project can start after reached the agreement.

Other references You can find on :

Mittanbud: <https://mittanbud.no/profil/870862/oslo-fasade-as/#evaluations>

Facebook: <https://www.facebook.com/oslofasade/>

Warrantee:

We take pride on what we do. We provide you with **5 years warrantee** for our job.
If any defect appears during this time because of our fault, we will fix it for you free of charge.

PLEASE CONTACT US IF YOU HAVE ANY QUESTIONS

WE ARE AT YOUR SERVICE

www.OsloFasade.com, Org. No 491907225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067



Sak 9

Utvendig maling til balkongdørene

Forslag fremmet av: Annette Onken

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det trengs ny utvendig maling til balkongdørene, i hvert fall i toppetasjen som er mest utsatt for været. Min balkongdør flasser i stor grad av, treverket begynner å bli våt, trenger ny maling. Ellers tror jeg at døren blir ødelagt. Jeg antar at det ikke bare gjelder min leilighet.

Da jeg flyttet inn fikk jeg malt dørene utvendig (betalt fra egen lomme), men det er nok en sak for fellesskapet.

Styrets innstilling

Styret tilslutter forslaget. Styret har innhentet et tilbud på fasade og balkonger (se vedlegg). Vi vill også hente inn et konkurrerende tilbud. Forslaget innebærer at styret får tillatelse til å ta opp lån intill 1.500.000 for å vedlikeholde bygget.

Forslag til vedtak

Styret utreder hvilke balkongdører trenger utvendig maling. Deretter henter styret inn tilbud fra minst 2-3 firmaer og bestiller jobben.

Vedlegg

1. Fuglehauggata 12.pdf



Address: Smalvollveien 44,
Post code: 0667 Oslo
Contact: 48515067, 45190540
Email: kontakt@oslofasade.com
Website: www.oslofasade.com



Fuglehauggata 12

Hello

Referring to last meeting and inspection we would like to present offer for renovation of the fasades

WORK PLAN – backyard fasade:



www.OsloFasade.com, Org. No 4619057225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067



1. Scaffolding assembling
2. Secure entrance and pavements before start
3. Hammering loses areas on the fasade – around 20% of surfaces
4. Pressure washing fasade
5. Repairing fasade with STO mortel
6. Making similar structure on the fasade
7. Priming fasade with STO primer
8. Painting fasade – 2 layers of paint
9. Renovation of the windows:
 - Grinding
 - Degreasing
 - Painting – 2 layers of paint
10. Hammering stair front up entrance B and filling new with concrete.
11. Applying REDIREP as a top coat on the new stair
12. Scaffolding disassembling
13. Cleaning work area and garbage removal

Price for this project is :

255 000 + mva

318 750 incl. mva

Price included:

- **Work**
- **Materials**
- **Transport**
- **Garbage removal**

www.OsloFasade.com, Org. No 47190573225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067

WORK PLAN – front fasade:



- 1.** Scaffolding assembling
- 2.** Secure entrance and pavements before start
- 3.** Hammering loses areas on the fasade – around 5 % of surfaces
- 4.** Pressure washing fasade
- 5.** Repairing fasade with STO mortel
- 6.** Sinking plastic armoring net on the fasade
- 7.** Making smooth structure on the fasade with STO Mortel
- 8.** Repairing of the gesims with KEIM universalputz
- 9.** Priming fasade with STO primer
- 10.** Painting fasade – 2 layers of paint



- 11.** Renovation of the windows:
 - Grinding
 - Degreasing
 - Painting – 2 layers of paint
- 12.** Scaffolding disassembling
- 13.** Cleaning work area and garbage removal

Price for this project is :

365 000 + mva

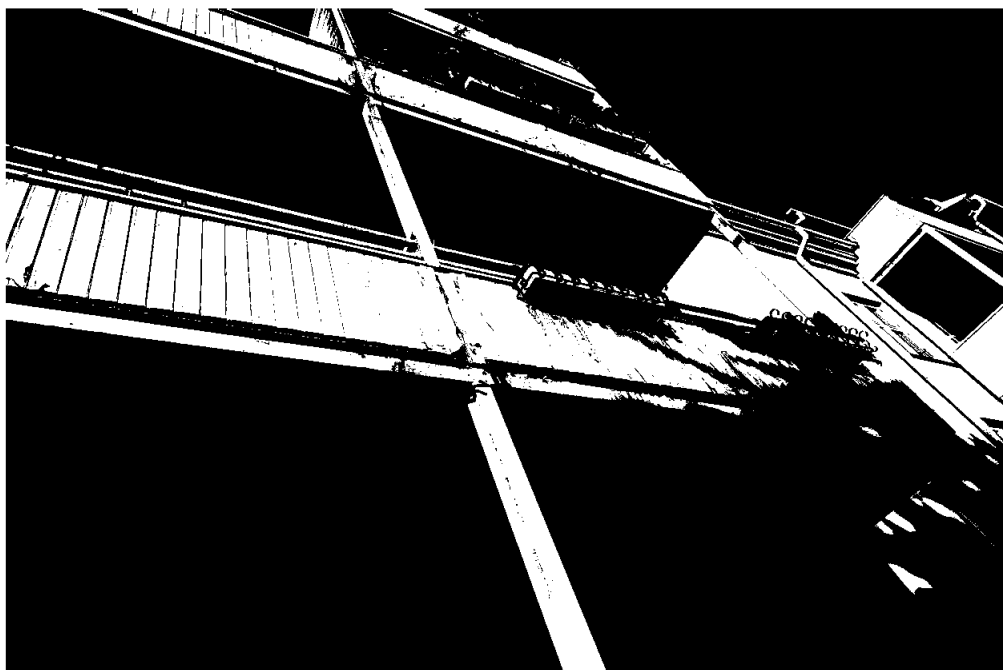
456 250 incl. mva

Price included:

- **Work**
- **Materials**
- **Transport**
- **Garbage removal**



WORK PLAN – renovation of the verandas:



www.OsloFasade.com, Org. No 5919073225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067



Inspection shows that most of wooden panels are rotten.
Most of metal areas are rusty and old paint is falling off

Below our proposal for renovation of 15 verandas:

1. Scaffolding assembly on backyard
2. Remove old flashings (beslags) and wooden panels from all balconies from inside and outside
3. Check condition of wooden construction behind panels: if necessary - replace
4. Cleaning rust and scraping old paint as much as possible
5. Painting all metal areas on verandas with anti-rust paint
6. Fixing new wooden panels on balconies
7. Painting wooden panels
8. Bending and fixing new flashings (beslags) on balconies
9. Scaffolding disassembly
10. Cleaning work area and garbage removal

www.OsloFasade.com, Org. No 510073225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067



Price for this project is : 240 000 + mva

Price included:

- **Work**
- **Materials**
- **Transport**
- **Garbage removal**

*** If You decide to choose all options, then price for whole project is**

800 000 + mva

1 000 000 incl. mva

You will save 75 000 NOK incl. mva

*** Offer is valid until end of the April.**

We are ready to start in week 17



Extra services:

- Oslo Fasade AS have own scaffolding so You do not have to pay for rental !
- You will always receive best price for any extra jobs.
- Price per hour for additional works from outside project is 450 + mva
- We share our discounts for our customers

Start date:

- Project can start after reached the agreement.

Other references You can find on :

Mittanbud: <https://mittanbud.no/profil/870862/oslo-fasade-as/#evaluations>

Facebook: <https://www.facebook.com/oslofasade/>

Warrantee:

We take pride on what we do. We provide you with **5 years warrantee** for our job.
If any defect appears during this time because of our fault, we will fix it for you free of charge.

PLEASE CONTACT US IF YOU HAVE ANY QUESTIONS

WE ARE AT YOUR SERVICE

www.OsloFasade.com, Org. No 591057225, Smalvollveien 44, 0468 Oslo,
tel: +47 45190540, +47 485 15 067



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.