



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 130 384
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

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, 14.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		654 203	716 286
Sum inntekter		654 203	716 286
Kostnader			
Lønnskostnad		37 653	37 653
Annen driftskostnad		549 169	546 924
Sum kostnader		586 822	584 577
Driftsresultat		67 381	131 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 975	4 201
Sum finansinntekter		1 975	4 201
Annen finanskostnad		32 958	43 251
Sum finanskostnader		32 958	43 251
Netto finans		-30 983	-39 051
Ordinært resultat før skattekostnad		36 398	92 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 398	92 658
Årsresultat		36 398	92 658
Totalresultat		36 398	92 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 398	92 658
Sum overføringer og disponeringer		36 398	92 658



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		3 617 600	3 617 600
Sum varige driftsmidler		3 617 600	3 617 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		54 398	54 137
Sum finansielle anleggsmidler		54 398	54 137
Sum anleggsmidler		3 671 998	3 671 737
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		221 980	231 234
Sum fordringer		221 980	231 234
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		445 117	499 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		445 117	499 600
Sum omløpsmidler		667 097	730 835
SUM EIENDELER		4 339 095	4 402 572

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000
Sum innskutt egenkapital		21 000	21 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		493 810	457 412
Sum opptjent egenkapital		493 810	457 412
Sum egenkapital		514 810	478 412
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 292 239	1 386 006
Øvrig langsiktig gjeld		2 245 093	2 245 093
Sum annen langsiktig gjeld		3 537 332	3 631 099
Sum langsiktig gjeld		3 537 332	3 631 099
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		144	27 264
Leverandørgjeld		228 910	206 714
Annen kortsiktig gjeld		57 898	59 082
Sum kortsiktig gjeld		286 952	293 061
Sum gjeld		3 824 284	3 924 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 339 095	4 402 572



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 716804

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 130 384
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

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, 18.09.2021



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		654 203	716 286
Sum inntekter		654 203	716 286
Kostnader			
Lønnskostnad		37 653	37 653
Annen driftskostnad		549 169	546 924
Sum kostnader		586 822	584 577
Driftsresultat		67 381	131 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 975	4 201
Sum finansinntekter		1 975	4 201
Annen finanskostnad		32 958	43 251
Sum finanskostnader		32 958	43 251
Netto finans		-30 983	-39 051
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 398	92 658
Årsresultat		36 398	92 658
Totalresultat		36 398	92 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 398	92 658
Sum overføringer og disponeringer		36 398	92 658



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

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		3 617 600	3 617 600
Sum varige driftsmidler		3 617 600	3 617 600

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		54 398	54 137
Sum finansielle anleggsmidler		54 398	54 137

Sum anleggsmidler		3 671 998	3 671 737
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		221 980	231 234
Sum fordringer		221 980	231 234

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		445 117	499 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		445 117	499 600

Sum omløpsmidler		667 097	730 835
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 339 095	4 402 572
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000
Sum innskutt egenkapital		21 000	21 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	493 810	457 412
Sum opptjent egenkapital	493 810	457 412
Sum egenkapital	514 810	478 412
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 292 239	1 386 006
Øvrig langsiktig gjeld	2 245 093	2 245 093
Sum annen langsiktig gjeld	3 537 332	3 631 099
Sum langsiktig gjeld	3 537 332	3 631 099
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	144	27 264
Leverandørgjeld	228 910	206 714
Annen kortsiktig gjeld	57 898	59 082
Sum kortsiktig gjeld	286 952	293 061
Sum gjeld	3 824 284	3 924 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 339 095	4 402 572



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

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

Thor Olsensgt. 4 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 23. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Thor Olsensgt. 4 B/L. Avstemningen åpner 15. juni kl. 09:00 og lukker 23. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5149>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring 4.2 Overlating av bruk, 3. ledd
6. Befare og utbedre mulig fukt og mugg i kjeller
7. Elektroniske låser
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Thor Olsensgt. 4 B/L

Mari Tvede Lunde

Lars Kalleberg Johansen

Hermon Meron Melles



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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mari Tvede Lunde er valgt.



Sak 3

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. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mari Tvede Lunde	2020-2021
Styremedlem	Lars Kalleberg Johansen	2019-2021
Styremedlem	Hermon Meron Melles	2019-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Thor Olsensgt. 4 B/L

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Thor Olsensgt. 4 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958130384, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Thor Olsens Gate 4

Gårds- og bruksnummer:

208 691

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.

Thor Olsensgt. 4 B/L 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

Grunnet Covid-19, har mye av styrearbeidet foregått over e-post og telefon. Styret har også avholdt to dugnader i 2020-2021 for å håndtere vedlikehold.

Videre har styret inngått en ny avtale for utleie av reklameskiltet på veggen av bygget, som gir økte inntekter for det neste året.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 654 203.

Dette er kr 9 203 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av tåkeanlegg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 586 822.

Dette er kr 31 721 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 36 398 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 380 145 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 55 000 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 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thor Olsensgt. 4 B/L.

Lån

Thor Olsensgt. 4 B/L har 1 lån i OBOS Boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

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 Thor Olsensgate 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Thor Olsensgate 4.

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

2021-05-31 10:22:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: DGOYN-4AXUW-JV7IE-54EPS-353TZ-552UI

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>



BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4 ORG.NR. 958 130 384, KUNDENR. 5149

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.	437 774	461 027	437 774	380 144
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	36 398	92 658	-19 043	180 797
Tillegg for nye langsiktige lån	15 1 533	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -95 297	-115 430	-138 000	-71 000
Innsk. øremerk. bankkto	-261	-481	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-57 627	-23 253	-157 043	109 797
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	380 145	437 774	280 731	489 941
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	667 097	730 835		
Kortsiktig gjeld	-286 952	-293 061		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	380 145	437 774		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	642 328	647 392	645 000	759 000
Andre inntekter	3	11 875	68 894	0	72 500
SUM DRIFTSINNETEKTER		654 203	716 286	645 000	831 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 653	-4 653	-4 653	-4 653
Styrehonorar	5	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	6	-7 160	-7 929	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-73 760	-71 680	-73 800	-75 000
Konsulenthonorar	7	-643	-6 953	-7 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-61 882	-44 154	-45 000	-55 000
Forsikringer		-173 145	-172 500	-182 900	-183 000
Kommunale avgifter	9	-112 554	-105 055	-110 290	-111 650
Energi/fyring		-19 268	-37 950	-48 000	-48 000
TV-anlegg/bredbånd		-54 560	-47 059	-48 500	-57 000
Andre driftskostnader	10	-46 198	-53 644	-59 400	-42 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-586 822	-584 577	-618 543	-623 203
DRIFTSRESULTAT		67 381	131 709	26 457	208 297
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 975	4 201	0	0
Finanskostnader	12	-32 958	-43 251	-45 500	-27 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-30 983	-39 051	-45 500	-27 500
ÅRSRESULTAT		36 398	92 658	-19 043	180 797
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		36 398	92 658		



BALANSE		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 117 600	2 117 600
Tomt		1 500 000	1 500 000
Øremerkede bankinnskudd	18	54 398	54 137
SUM ANLEGGSMIDLER		3 671 998	3 671 737
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 830
Forskuddsbetalte kostnader		221 980	177 277
Andre kortsiktige fordringer		0	49 127
Driftskonto OBOS-banken		193 765	49 556
Sparekonto OBOS-banken		251 352	450 044
SUM OMLØPSMIDLER		667 097	730 835
SUM EIENDELER		4 339 095	4 402 572
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 1000		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		493 811	457 412
SUM EGENKAPITAL		514 811	478 412
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 292 239	1 386 006
Borettsinnskudd	15	2 245 093	2 245 093
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 537 332	3 631 099
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 484	5 668
Leverandørgjeld		228 910	206 714
Påløpte renter		144	699
Påløpte avdrag		0	26 565
Annen kortsiktig gjeld	16	53 414	53 414
SUM KORTSIKTIG GJELD		286 952	293 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 339 095	4 402 572
Pantstillelse	17	5 645 093	7 779 157
Garantiansvar		0	0



Oslo, 27.05.2021
Styret i Borettslaget Thor Olsensgate 4

Mari Tvede Lunde/s/

Lars Kalleberg Johansen/s/

Hermon Meron Melles/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 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	472 572
Lån OBOS	115 812
Lån Husbanken	51 744
Eiendomsskatt	2 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	642 328

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Reklameskilt	3 400
Tåkeanlegg	8 475
SUM ANDRE INNTEKTER	11 875

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

Arbeidsgiveravgift	-4 653
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 653

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 33 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 160.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-643
SUM KONSULENTHONORAR	-643

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 438
Drift/vedlikehold VVS	-3 218
Drift/vedlikehold elektro	-9 119
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 908
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 199
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 882

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 203
Vann- og avløpsavgift	-66 241
Feieavgift	-2 970
Renovasjonsavgift	-41 139
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-112 554

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

Renhold ved firmaer	-34 365
Andre fremmede tjenester	-8 475
Trykksaker	-229
Porto	-370
Bank- og kortgebyr	-2 759
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-46 198

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	53
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 569
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	353
SUM FINANSINTEKTER	1 975

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-317
Renter og gebyr på lån i Husbanken	6
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 647
SUM FINANSKOSTNADER	-32 958

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1990	2 117 600
SUM BYGNINGER	2 117 600

Tomten ble kjøpt i 1992.

Gnr.208/bnr.691

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,56 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 1992	-899 000
Økning i år	-1 000
Nedbetalt tidligere	891 925
Nedbetalt i år	8 075

0

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,56 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 1997	-1 235 064
------------------	------------



Økning i år	-533	
Nedbetalt tidligere	1 216 853	
Nedbetalt i år	18 744	
		0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	440 816	
Nedbetalt i år	66 945	
		-1 292 239

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 292 239****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-2 087 435	
Tilført 2009	-100 000	
Tilført 2011	-20 000	
Øket tidligere	-37 658	

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 245 093****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-53 298	
Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	-116	

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-53 414****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 245 093	
Pantelån	1 292 239	
TOTALT	3 537 332	

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

Bygninger	2 117 600	
Tomt	1 500 000	
TOTALT	3 617 600	

NOTE: 18**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



INNKOMNE FORSLAG

Sak 1 - forslag til vedtektsendring 4.2 Overlating av bruk, 3. ledd

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Annen informasjon om borettslaget

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.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Det er vanlig parkering i gaten.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved å ta kontakt med styret.

Skilt til postkasse bestilles hos norskilt@online.no

Skilt til ringeklokke kan bestilles hos rita@post.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

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. Thor Olsensgt. 4 B/L 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

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	utskifting av postkasser	
2018 - 2018	fasade malt ifm.tagging	
2014	Utbedring av vannlekkasje på inntaksledn	
2013	Sikkerhetsnett mot naboeiendom	Skiftet sikkerhetsnett mot St.Sunniva skole for å ivareta leverandørs tilgang til reklameplasser på sydvestveggen av bygården
2013	Oppgradering av bakgård	Lagt fast dekke og bygget bod anlegg i bakgården
2011	Brannsikring	Installering av brannsikringsanlegg (sprinkelanlegg) og felles brannvarslingsanlegg, med tilhørende brannsikringstiltak i oppgangene. Rehabilitering av pipeløp i bruk
2011	Piperehabilitering	
2010	Oppganger pusset opp	
2009 - 2010	Oppgradering av elektrisk hovedtavle	
2009 - 2010	Fasadevedlikehold	
2009 - 2010	Skifting av låser	Skifting av låser på inngangsparti i begge oppgangene samt kjellerboder
2009 - 2010	Telefonledninger og kabel	Oppgradering av telefonledninger og kabel inn til gård
2009 - 2010	Salg av råloft	Loftet solgt til Byggutvikling Øst som bygget 4 nye leiligheter.



Vedtekter for Borettslaget Thor Olsensgate 4 Org. nr. 958130384

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006. Endret på ordinær generalforsamling 23.05.2011, 21.05.2012, 13.05.2013 og sist endret på ordinær generalforsamling 30.05.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Thor Olsens gate 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 1000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune, kommune,
 3. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 4. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 5. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



- 2 -

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,



- 3 -

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Bruksrett til- og vedlikeholdsplikt for boder.

- (1) Andelseiere har bruksrett og vedlikeholdsplikt til oppbevaringsboder i kjelleren og 1. etasje i henhold til oversikt i vedlegg 1 »Bruksrett og vedlikeholdsplikt oppbevaringsboder« til vedtektene.
- (2) Andelseiere har bruksrett og vedlikeholdsplikt til vaske\boder i mellometasjene i oppgangene i henhold til oversikt i vedlegg 2 »bruksrett og vedlikeholdsplikt vaskeboder« til vedtektene.
- (3) Bruksrett og vedlikeholdsplikt følger andelen ved kjøp og salg.
- (4) Andelseiere vedlikeholdsplikt for boder omfatter forhold som beskrevet i vedtektene punkt 5-1. Borettslaget kan pålegge andelseier utbedring av eventuelle mangler avdekket i forbindelse med tilsyn av bodene. Eventuelle mangler som ikke utbedres etter varsel kan



- 4 -

medføre at borettslaget inndrar bruksretten til aktuelle bod. Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §5-13 og 5-15.

Bruksrett og vedlikeholdsplikt oppbevaringsboder

Leilighet - sett fra Thor Olsens gate				
Leil.nr	Oppgang	Etasje	Side	Bod nr.
1	B	4	Venstre	9
2	B	2	Venstre	1
3	A	2	Venstre	5
4	B	4	Høyre	6
5	B	3	Høyre	10
6	B	2	Høyre	7
7	B	1	Hele etasjen	4
8	A	3	Høyre	11
9	B	3	Venstre	3
10	A	4	Venstre	15
11	A	3	Venstre	12
12	A	1	Venstre	2
13	A	4	Høyre	16
14	A	2	Høyre	8
15	A	1	Høyre	19
19	A	5	Venstre	17
20	A	5	Høyre	14
21	B	5	Venstre	13
22	B	5	Høyre	18

Bruksrett og vedlikeholdsplikt vaskeboder

Leilighet - sett fra Thor Olsens gate				Vaskebod	
Leil.nr	Oppgang	Etasje	Side	Oppgang	Mellometasje
3	Oppgang A	2	Venstre	A	2-3
14	Oppgang A	2	Høyre	A	2-3
8	Oppgang A	3	Høyre	A	3-4
11	Oppgang A	3	Venstre	A	3-4
10	Oppgang A	4	Venstre	A	4-5
13	Oppgang A	4	Høyre	A	4-5
7	Oppgang B	1	Hele etasjen	B	1-2
2	Oppgang B	2	Venstre	B	2-3
6	Oppgang B	2	Høyre	B	2-3
5	Oppgang B	3	Høyre	B	3-4
9	Oppgang B	3	Venstre	B	3-4
1	Oppgang B	4	Venstre	B	4-5
4	Oppgang B	4	Høyre	B	4-5

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater



- 5 -

og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved arbeid som i h.h.t. gjeldende myndighetskrav kreves utført av autorisert personell, forplikter andelseierne å oppbevare dokumentasjon på at autorisert personell er benyttet og kunne fremlegge det til styret på forespørsel.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9)
De fire loftsleilighetene (andelsnr. 19, 20, 21 og 22) er ikke tilknyttet borettslagets ordinære sprinkelanlegg. I stedet er det bygget et eget tåkeanlegg for de fire leilighetene. Andelseierne av loftsleilighetene er solidarisk ansvarlig for å dekke samtlige kostnader til løpende drift og vedlikehold av tåkeanlegget ihht. de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Dersom tåkeanlegget på et eller annet tidspunkt ikke blir godkjent som fullverdig brannsikringstiltak, er andelseierne av loftsleilighetene ansvarlig for å iverksette og bekoste de nødvendige endringer slik at anlegget blir godkjent, alternativt bekoste annet brannsikringstiltak som tilfredsstillende gjeldende krav. Andelseierne plikter å inngå særskilt avtale med et kvalifisert firma om drifting av tåkeanlegget.

Som delvis sikkerhet for kostnadene til å drifte tåkeanlegget, skal det innbetales kr. 15.000,- pr. andel på en særskilt konto. Det skal til enhver tid være kr. 50.000,- på kontoen. Ved hver ordinære generalforsamling skal det kunne dokumenteres at saldoen på kontoen er minst kr. 50.000,-. Beløpets størrelse kan endres ved økning i KPI (Konsumprisindeksen). En av de fire andelseierne av loftsleilighetene skal til enhver tid være ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegget, og skal regelmessig bekrefte skriftlig på et fastsatt skjema til styret at dette er

- 6 -

ivaretatt. Dersom vedlikeholdet ikke ivaretas på en betryggende måte, kan styret av eget tiltak foreta den nødvendige kontroll og ettersyn, og kreve kostnadene til dette dekket av andelseierne av loftsleilighetene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde like med unntak av tåkeanlegget i loftsleilighetene, jf.5-1 (9). Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.



- 7 -

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og av minst 2 og høyst 4 andre styremedlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og to år styremedlemmene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



- 8 -

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.



- 9 -

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.



- 10 -

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 33 000



Sak 5

Vedtaksendring 4.2 Overlating av bruk, 3. ledd

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sak 1 -Vedtaksendring 4.2 Overlating av bruk, 3. ledd

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak

Vedtaks som foreslått



Sak 6

Befare og utbedre mulig fukt og mugg i kjeller

Forslag fremmet av: Thomas Dragsnes

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Veggen mot Thor Olsens gate 6 i kjelleren, bl.a. kjellerbod 9, flasser av og viser tendenser til fukt og mugg.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar befaringsfor å utrede det potensielle problemet, og ved behov utbedring av mulig fukt og mugg i kjelleren.



Sak 7

Elektroniske låser

Forslag fremmet av: Andreas Solberg Wahl

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Elektronisk låsesystem gir bedre kontroll med hvem som passerer inn og ut av huset, enklere hverdag for oss om bor, og mindre utgifter til sliping av nøkler og bytting av låser. De som liker fysiske nøkler kan bruke liten brikke på nøkkelknippet. Lettere å slippe inn håndverkere osv, med en kode som kun er gyldig denne ene dagen, som ikke kan kopieres opp slik en nøkkel kan, og der styret har full oversikt dersom noe skulle skje.

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud på elektronisk nøkkel og gjennomfører et ekstraordinært årsmøte for votering over innhentet tilbud.

Forslag til vedtak 1

Styret undersøker og innhenter tilbud på elektronisk låsesystem, og vurderer hvilket system som passer borettslaget best.

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling: Styret innhenter tilbud på elektronisk nøkkel og gjennomfører et ekstraordinært årsmøte for votering over innhentet tilbud.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Mari Tvede Lunde

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Eirik Johansen

Kaja Astrup

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Cathrine Runhovde



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: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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