



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 483 325  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TUNVEIEN BORETTSLAG 1  
Forretningsadresse: c/o 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: Tove Bjørnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

### 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, 31.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 543 465	372 602
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 543 465</b>	<b>372 602</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	
Annen driftskostnad		1 753 523	189 346
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 782 048</b>	<b>189 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 761 417</b>	<b>183 256</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		967	1 738
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>967</b>	<b>1 738</b>
Annen finanskostnad		1 518 215	226 445
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 518 215</b>	<b>226 445</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 517 248</b>	<b>-224 707</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 244 169</b>	<b>-41 451</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 244 169</b>	<b>-41 451</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 244 169</b>	<b>-41 451</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 244 169	-41 451
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 244 169</b>	<b>-41 451</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		188 550 000	101 350 000
Sum varige driftsmidler		188 550 000	101 350 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		188 550 000	101 350 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		173 965	44 352
Sum fordringer		173 965	44 352
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		376 234	418 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		376 234	418 161
Sum omløpsmidler		550 199	462 513
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>189 100 199</b>	<b>101 812 513</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		220 000	220 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>220 000</b>	<b>220 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 194 314	
Udekket tap			49 855
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 194 314</b>	<b>-49 855</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 414 314</b>	<b>170 145</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		109 040 000	60 810 000
Øvrig langsiktig gjeld		75 420 000	40 540 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>184 460 000</b>	<b>101 350 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>184 460 000</b>	<b>101 350 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			226 445
Leverandørgjeld		223 695	65 923
Annen kortsiktig gjeld		2 190	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>225 885</b>	<b>292 368</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>184 685 885</b>	<b>101 642 368</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>189 100 199</b>	<b>101 812 513</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 535018

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 483 325  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TUNVEIEN BORETTSLAG 1  
Forretningsadresse: c/o 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: Tove Bjørnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

**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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 921 483 325  
TUNVEIEN BORETTSLAG 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 543 465	372 602
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 543 465</b>	<b>372 602</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	
Annen driftskostnad		1 753 523	189 346
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 782 048</b>	<b>189 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 761 417</b>	<b>183 256</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		967	1 738
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>967</b>	<b>1 738</b>
Annen finanskostnad		1 518 215	226 445
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 518 215</b>	<b>226 445</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 517 248</b>	<b>-224 707</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 244 169</b>	<b>-41 451</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 244 169</b>	<b>-41 451</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 244 169	-41 451
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 244 169</b>	<b>-41 451</b>



Organisasjonsnr: 921 483 325  
TUNVEIEN BORETTSLAG 1

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		188 550 000	101 350 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		188 550 000	101 350 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		173 965	44 352
Sum fordringer		173 965	44 352
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		376 234	418 161
Sum omløpsmidler		550 199	462 513
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>189 100 199</b>	<b>101 812 513</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		220 000	220 000
Sum innskutt egenkapital		220 000	220 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 194 314	



Udekket tap		49 855
Sum opptjent egenkapital	4 194 314	-49 855
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 414 314</b>	<b>170 145</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	109 040 000	60 810 000
Øvrig langsiktig gjeld	75 420 000	40 540 000
Sum annen langsiktig gjeld	184 460 000	101 350 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>184 460 000</b>	<b>101 350 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		226 445
Leverandørgjeld	223 695	65 923
Annen kortsiktig gjeld	2 190	
Sum kortsiktig gjeld	225 885	292 368
<b>Sum gjeld</b>	<b>184 685 885</b>	<b>101 642 368</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>189 100 199</b>	<b>101 812 513</b>



Organisasjonsnr: 921 483 325  
TUNVEIEN BORETTSLAG 1

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

Tunveien Borettslag 1

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 4. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Tunveien Borettslag 1. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7951>

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 tillitsvalgte
6. Videoovervåkning av garasjen
7. Utbedring av fellesområdene rundt A og B blokkene.
8. Gjerder og hekker 1.etg

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tunveien Borettslag 1**

Martin Mogan

Tore Øygarden

Karoline Blix-Nilsen Hansen

Bente Lise Werner



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

**Forslag til vedtak**

Karoline Blix-Nilsen Hansen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000. 1250,- pr. boenhet.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000,-.



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.

### **Vedlegg**

1. 7951 årsberetning med regnskap ver1.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Martin Mogan	Kåre B. Werners Gate 95
Styremedlem	Tore Øygarden	Kåre B. Werners Gate 95
Styremedlem	Karoline Blix-Nilsen Hansen	Kåre B. Werners Gate 95
Styremedlem	Bente Lise Werner	Kåre B. Werners Gate 105
Varamedlem	Hanne Cathrine Gilbrant	Kåre B. Werners Gate 95
Varamedlem	Simen Solberg	Kåre B. Werners Gate 95

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

### Generelle opplysninger om Tunveien Borettslag 1

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Tunveien Borettslag 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921483325, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Kåre B. Werners Gate  
91-107 (oddetall)

Gårds- og bruksnummer:  
100 791

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.

Tunveien Borettslag 1 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.



Tunveien Borettslag 1

## **Styrets arbeid**

- Rammeavtale på solskjerming
- Husordensregler
- Hengt opp infotavler
- Byttet ut låsekasse til teknisk rom, og bestilt ekstra låsekasser slik at vi har ekstra dersom vi har problemer med inngangsdørene
- Utført HMS kontroll av fellesområder og lekeplass
- Satt inn ny CLU for å utvide EL-bil anlegget
- Anskaffet sky-system for el-bil ladning (ikke i drift)
- Rammeavtale bilinntauing for regulering av gjesteparkering og brannbil-plass
- Omorganisert styret
- Behandlet søknader for endringer av fellesområde/fasade
- Innkrevd kostnader summert 500.000 fra borettslag 2 og 3



## 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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 453 465.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 782 048.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 4 244 169 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 324 314 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 163 923 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

#### 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 Tunveien Borettslag 1.

#### Lån

Tunveien Borettslag 1 har lån i OBOS Banken.

Annuitetslån med flytende rente på 1,5%.

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 Tunveien Borettslag 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tunveien Borettslag 1.

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 avvirket.

## 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

Johan Henrik L'orange  
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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-20 14:11:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: 07L7H-70E4Y-U7AQ3-VG65B-30WQE-PG3Q3

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>



## TUNVEIEN BORETTSLAG 1 ORG.NR. 921 483 325, KUNDENR. 7951

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR.</b>			<b>-45 788</b>		
<b>01.01.</b>		<b>170 145</b>	<b>404</b>	<b>170 145</b>	<b>324 314</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 244 169	-41 451	0	1 252 950
Tilbakeført gjeld konsern			46 000 000		
Kjøp av bygg		-65 700	-76 850		
	14	000	000		
Kjøp av tomt		-21 500	-24 500		
	14	000	000		
Tillegg for nye langsiktige lån	17	52 320 000	60 810 000		
Innbetalt borettsinnskudd	18	34 880 000	40 540 000		
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-4 090 000	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>154 169 45</b>	<b>958 549</b>	<b>0</b>	<b>1 252 950</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>324 314</b>	<b>170 145</b>	<b>170 145</b>	<b>1 577 264</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:



Tunveien Borettslag 1

Omløpsmidler	550 199	462 513
Kortsiktig gjeld	-225 885	-292 368
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>324 314</b>	<b>170 145</b>

## TUNVEIEN BORETTSLAG 1 ORG.NR. 921 483 325, KUNDENR. 7951

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 516 950	226 445	0	1 635 660
Innkrevde felleskostnader	2	1 491 515	146 157	0	1 610 340
Andre inntekter	3	445 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 453 465</b>	<b>372 602</b>	<b>0</b>	<b>3 246 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 525	0	0	-7 050
Styrehonorar	5	-25 000	0	0	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 474	-16 698	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-84 965	-20 938	0	-87 000
Konsulenthonorar	7	-46 056	0	0	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-163 923	-802	0	-315 000
Forsikringer		-107 927	0	0	-115 000
Kommunale avgifter	9	-317 087	0	0	-439 000
Energi/fyring	10	-577 822	-109 994	0	-333 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 824	-12 566	0	-211 000
Andre driftskostnader	11	-315 445	-28 348	0	-386 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 782 048</b>	<b>-189 346</b>	<b>0</b>	<b>-1 993 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 671 417</b>	<b>183 256</b>	<b>0</b>	<b>1 252 950</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		4 090 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 761 417</b>	<b>183 256</b>	<b>0</b>	<b>1 252 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	967	1 738	0	0
Finanskostnader	13	-1 518 215	-226 445	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 517 248</b>	<b>-224 707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 244 169</b>	<b>-41 451</b>	<b>0</b>	<b>1 252 950</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-41 451		

15 av 32



Tunveien Borettslag 1

Til annen egenkapital

4 244 169 0

**TUNVEIEN BORETTSLAG 1**  
**ORG.NR. 921 483 325, KUNDENR. 7951**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
		142 550	
Bygninger	14	000	76 850 000
Tomt		46 000 000	24 500 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>188 550 000</b>	<b>101 350 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		154 884	44 352
Andre kortsiktige fordringer	15	19 081	0
Driftskonto OBOS-banken		223 358	266 018
Sparekonto OBOS-banken		152 876	152 143
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>550 199</b>	<b>462 513</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>189 100 199</b>	<b>101 812 513</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 44 * 5000		220 000	220 000
Annen egenkapital	16	4 194 314	0
Annen egenkapital		0	-49 855
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 414 314</b>	<b>170 145</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
		109 040	
Pante- og gjeldsbrevlån	17	000	60 810 000
Borettsinnskudd	18	75 420 000	40 540 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>184 460 000</b>	<b>101 350 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		223 695	65 923



Tunveien Borettslag 1

Påløpte renter		0	226 445
Annen kortsiktig gjeld	19	2 190	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>225 885</b>	<b>292 368</b>
		<b>189 100</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>199</b>	<b>101 812 513</b>
		195 550 00	
Pantstillelse	20	0	195 550 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 04.05.2021  
Styret i Tunveien Borettslag 1

Martin Mogan/s/                      Tore Øygarden/s/                      Karoline Blix-nilsen Hansen/s/

Bente Lise Werner  
/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

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-KONTO



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 andelseiernes 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	1 112 477
A-konto fjernvarme	222 496
Kabel-tv	129 092
Garasje	24 450
Ekstra garasje	3 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 589 740
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-72 790
Overført til kapitalkostnader	-1 516 950
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 491 515</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Startkapital	445 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>445 000</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 525</b>

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 25 000.



Tunveien Borettslag 1

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 474.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-41 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 369
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-46 056</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 714
Drift/vedlikehold VVS	-25 250
Drift/vedlikehold elektro	-13 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 975
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 883
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 556
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 120
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 000
Kostnader dugnader	-300
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-163 923</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-225 170
Renovasjonsavgift	-59 748
Kommunale avgifter	-32 169
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-317 087</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-81 515
Fjernvarme	-496 307
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-577 822</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Tunveien Borettslag 1

Vaktmestertjenester	-301 705
Andre fremmede tjenester	-8 497
Trykksaker	-62
Andre kontorkostnader	-1 150
Porto	-996
Bank- og kortgebyr	-3 037
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-315 445</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	234
Renter av sparekonto i OBOS-banken	733
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>967</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 516 950
Renter på leverandørgjeld	-1 265
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 518 215</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	76 850 000
Tilgang 2020	65 700 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>142 550 000</b>

Gnr.100/bnr.791

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

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	19 081
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>19 081</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-190 610
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2020	4 090 000
Reduksjon EK fra IN	294 924
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 194 314</b>

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

**NOTE: 17**

**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

	-60 810	
Opprinnelig 2019	000	
	-52 320	
Opprinnelig 2020	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	4 090 000	
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>#####</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/03-2025
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2025</b>	
17		3 900
4, 25		4 300
9		4 400
14, 22		4 500
28, 31		4 950
19, 34,		
37		5 150
40, 43		5 300



Tunveien Borettslag 1

2	6 950
7, 23, 24	7 100
3, 8	7 200
12, 29	7 300
13, 36	7 350
30, 35	7 450
18, 42	7 600
1	8 050
6	8 200
26	8 250
5, 11, 21, 27	8 450
10, 16	8 600
15, 32,	
33	8 700
20, 44	8 750
38, 39	8 950

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-34 880 000
Opprinnelig 2019	-40 540 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-75 420 000</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-2 190
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 190</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	75 420 000
Pantelån	109 040 000
Beregnete IN-forpliktelser	4 384 924
<b>TOTALT</b>	<b>188 844 924</b>

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

Bygninger	142 550 000
Tomt	46 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>188 550 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### 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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7397356. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 **31.08.21** og **28.02.2022** 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.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

Varamedlem i styret. Deltar på styremøter ved eget ønske/eventuelt ved behov. Trer inn for styremedlem dersom noen trekker seg.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

### **Morten Ingebretsen**

Per i dag er det kun 1 representant i styret fra A-blokka. Dersom Morten blir valgt vil det være 2 styrerepresentanter lett tilgjengelig for de av dere i 101-107.

### **Simen Solberg**

Simen har deltatt flittig det siste året, og vi ønsker gjerne å beholde han i styret.

### **Victoria Lund**



Sak 6

## **Videovervåkning av garasjen**

**Forslag fremmet av:** Sarosh Nabi

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er blitt fremmet et tiltak fra en beboer vedrørende videovervåkning i garasjen. Dette er en tidkrevende prosess som må utføres ihht. datatilsynets retningslinjer. Ønsker generalforsamlingen at styret skal sette i gang denne prosessen?

### **Styrets innstilling**

Styret er positive til videovervåkning av garasjen. Dette vil dog måtte godkjennes av garasjesameiet.

### **Forslag til vedtak**

Styret iverksetter prosess for å anskaffe videovervåkning av garasjen. Dette vil dog måtte godkjennes av garasjesameiet. Ved å stemme "for vedtaksforslag" er man positiv til videovervåkning, ved å stemme "mot vedtaksforslag" ønsker man IKKE videovervåkning.



Sak 7

## **Utbedring av fellesområdene rundt A og B blokkene.**

**Forslag fremmet av:** Øivind Møllebakk

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

På gangveien foran A og B blokkene og ved sykkelstativene mellom dem er det stadig singel som flyter utover det faste dekket. Det må ofte kostes for å gjøre gangveien ren for singel. Derfor bør singelen erstattes med stein, heller eller med fast dekke ( asfalt). Det slipper man også å dra med seg singel inn i oppgangene.

### **Styrets innstilling**

Styret er positive til å innhente tilbud.

### **Forslag til vedtak**

Styret innhenter tilbud for gresslegging og asfaltering av grusbelagte områder i umiddelbar nærhet til blokkene.



Sak 8

## **Gjerder og hekker 1.etg**

**Forslag fremmet av:** Martin Mogan

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er blitt satt opp gjerder og hekker i 1.etg både med og uten styrets godkjenning. Dette er fellesarealer for hele borettslaget, og vi burde bli enige i felleskap om hva som er greit og ikke.

### **Styrets innstilling**

Styret er positive.

### **Forslag til vedtak**

Styret har utarbeidet en søknad for endringer av fellesarealer, og ønsker myndighet til å kunne godkjenne og avslå disse.

### **Vedlegg**

1. Søknad styret.docx



## 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](http://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.