



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 010 794
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS THUNES VEI 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 287 125	1 355 199
Sum inntekter		1 287 125	1 355 199
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 896	42 896
Annen driftskostnad		823 287	711 564
Sum kostnader		954 263	845 740
Driftsresultat		332 862	509 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68	272
Sum finansinntekter		68	272
Annen finanskostnad		134 753	166 564
Sum finanskostnader		134 753	166 564
Netto finans		-134 685	-166 292
Ordinært resultat før skattekostnad		198 177	343 167
Ordinært resultat etter skattekostnad		198 177	343 167
Årsresultat		198 177	343 167
Totalresultat		198 177	343 167
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		198 177	343 167
Sum overføringer og disponeringer		198 177	343 167



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		1 311 220	1 344 582
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		227 403	236 937
Sum varige driftsmidler		1 538 623	1 581 519
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 538 623	1 581 519
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			210
Andre fordringer		117 313	137 041
Sum fordringer		117 313	137 251
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		156 738	234 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		156 738	234 222
Sum omløpsmidler		274 051	371 473
SUM EIENDELER		1 812 674	1 952 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		557 600	557 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		557 600	557 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 252 350	3 450 527
Sum opptjent egenkapital		-3 252 350	-3 450 527
Sum egenkapital		-2 694 750	-2 892 927
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 443 917	4 704 099
Øvrig langsiktig gjeld		24 000	24 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 467 917	4 728 099
Sum langsiktig gjeld		4 467 917	4 728 099
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		607	966
Leverandørgjeld		23 717	116 854
Annen kortsiktig gjeld		15 183	
Sum kortsiktig gjeld		39 507	117 820
Sum gjeld		4 507 424	4 845 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 812 674	1 952 992



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672748

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 010 794
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS THUNES VEI 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 931 010 794
AS THUNES VEI 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 287 125	1 355 199
Sum inntekter		1 287 125	1 355 199
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 896	42 896
Annen driftskostnad		823 287	711 564
Sum kostnader		954 263	845 740
Driftsresultat		332 862	509 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68	272
Sum finansinntekter		68	272
Annen finanskostnad		134 753	166 564
Sum finanskostnader		134 753	166 564
Netto finans		-134 685	-166 292
Ordinært resultat før skattekostnad		198 177	343 167
Ordinært resultat etter skattekostnad		198 177	343 167
Årsresultat		198 177	343 167
Totalresultat		198 177	343 167
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		198 177	343 167
Sum overføringer og disponeringer		198 177	343 167



Organisasjonsnr: 931 010 794
AS THUNES VEI 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 311 220	1 344 582
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		227 403	236 937
Sum varige driftsmidler		1 538 623	1 581 519
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 538 623	1 581 519
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			210
Andre fordringer		117 313	137 041
Sum fordringer		117 313	137 251
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		156 738	234 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		156 738	234 222
Sum omløpsmidler		274 051	371 473
SUM EIENDELER		1 812 674	1 952 992
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		557 600	557 600



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	557 600	557 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 252 350	3 450 527
Sum opptjent egenkapital	-3 252 350	-3 450 527
Sum egenkapital	-2 694 750	-2 892 927
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 443 917	4 704 099
Øvrig langsiktig gjeld	24 000	24 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 467 917	4 728 099
Sum langsiktig gjeld	4 467 917	4 728 099
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	607	966
Leverandørgjeld	23 717	116 854
Annen kortsiktig gjeld	15 183	
Sum kortsiktig gjeld	39 507	117 820
Sum gjeld	4 507 424	4 845 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 812 674	1 952 992



Organisasjonsnr: 931 010 794
AS THUNES VEI 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

AS Thunes Vei 4

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 18. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i AS Thunes Vei 4 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 12. mai 2021 kl. 10:00
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 18. mai 2021 kl. 10:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i AS Thunes Vei 4 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.21 kl. 10:00 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 18.05.21 kl. 10:00.

Selskapsnummer: 7117 **Selskapsnavn** AS Thunes Vei 4

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Roald Orheim og Ida Zahl velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Presisering av vedtektenes bestemmelse om fremleie.

Sakstekst fremgår av innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år, 1 varamedlem for 1 år og 1 medlem valgkomite for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Kristian Faller (2år)	
Styremedlem	Ingvill Ruud Olsen (2år)	
Varamedlem	Monica Munkvold Døsen (1år)	
Valgkomite	Cecilie Kielland (1år)	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i AS Thunes Vei 4. Avstemningen åpner 12. mai kl. 10:00 og lukker 18. mai kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7117>

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. Presisering av vedtektenes bestemmelse om fremleie.
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Thunes Vei 4

Roald Orheim

Geir Kristian Faller

Annette Tangnes



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Roald Orheim og Ida Zahl er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roald Orheim	Thunes Vei 4 A
Styremedlem	Geir Kristian Faller	Thunes Vei 4 A
Styremedlem	Annette Tangnes	Thunes Vei 4 A
Varamedlem	Anette Ravlo	Thunes Vei 4 B

Valgkomiteen

Kristine Salhus Bakseter	Thunes Vei 4 B
Terje Vestvik	Nygata 8

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

Generelle opplysninger om AS Thunes Vei 4

Aksjeselskapet består av 34 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Thunes Vei 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931010794, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Thunes Vei 4 A
Thunes Vei 4 B

Gårds- og bruksnummer :
3 411

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

AS Thunes Vei 4 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. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har bestått av Roald Orheim (leder), Annette Tangnes og Kristian Faller (styremedlemmer).

Styret har hatt 6 møter i perioden, og hyppig kontakt via e-post og telefon. Året har vært preget av høy aktivitet. I januar 2020 hadde vi en større vannlekkasje som berørte totalt 24 av 34 leiligheter. Mesteparten av året gikk med til å få alt i orden etter lekkasjen. Andre saker som har tatt mye av styrets tid er en ødelagt avløpspumpe som forårsaket luktp problemer, samt calling-anlegget som tidvis var ute av funksjon. Begge disse sakene ble løst. I tillegg har styret håndtert en vanskelig sak rundt radiatorene. Flere klager på dårlig effekt, og styret har hatt bistand fra vvs-ekspert for å løse dette. Fremdeles er dette et problem i noen leiligheter.

I mars startet et større oppussingsarbeid i gården. Trappegangene og korridorene er malt. Planen er å skifte alle lampene i disse fellesarealene.

Styret kan med tilfredshet konstatere at gården nå fremstår i god stand med innbydende fellesarealer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 287 125**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **954 263**

Resultat

Årets resultat på kr **198 177** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 var det ingen innbetalinger på IN-ordningen.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 234 544.

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 120 000 til 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. Vi har budsjettert med en liten reduksjon i energikostnader mot fjorårets budsjett.

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 AS Thunes Vei 4.

Lån

AS Thunes Vei 4 har lån i OBOS Banken.

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 aksjeselskapet 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 AS Thunes Vei 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Thunes Vei 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 selskapets 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 selskapet 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 selskapets 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IDLE1-0GJ6E-ADYDC-DS35E-6IA0-WH2B2



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

2021-04-12 13:32:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: IDLE1-0GJ6E-ADYDC-DS35E-6IA0-WH2B2

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>

13 av 3



AS Thunes Vei 4

AS THUNES VEI 4 ORG.NR. 931 010 794, KUNDENR. 7117

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		394 935	414 082	412 404	395 544
Innkrevde felleskostnader	2	851 192	852 100	845 596	914 456
Andre inntekter	3	40 998	16 000	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 287 125	1 282 182	1 273 000	1 310 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13 og 14	-42 896	-42 896	-42 896	-42 896
Revisjonshonorar	6	-6 653	-7 781	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-88 820	-86 315	-85 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-2 169	-7 853	-7 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-94 395	-19 923	-37 000	-120 000
Forsikringer		-66 765	-61 519	-55 000	-77 000
Festeavgift		-61 400	-61 400	-61 200	-61 400
Kommunale avgifter	9	-132 346	-124 793	-118 400	-128 500
Energi/fyring		-26 747	-30 441	-45 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 392	-179 043	-175 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-161 600	-132 496	-148 500	-124 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-954 263	-845 740	-872 776	-968 576
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		332 862	436 442	400 224	341 424
Innbetalt andel fellesgjeld		0	73 017	0	0
DRIFTSRESULTAT		332 862	509 459	400 224	341 424
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	68	272	0	0
Finanskostnader	12	-134 753	-166 564	-159 000	-109 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-134 685	-166 292	-159 000	-109 000
ÅRSRESULTAT		198 177	343 167	241 224	232 424
Overføringer:					
Til annen egenkapital		198 177	343 167		



AS Thunes Vei 4

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 311 220	1 344 582
Andre varige driftsmidler	14	227 403	236 937
SUM ANLEGGSMIDLER		1 538 623	1 581 519
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	210
Forskuddsbetalte kostnader		46 391	105 829
Andre kortsiktige fordringer	15	60 920	1 187
Energiavregning	21	10 002	30 025
Driftskonto OBOS-banken		156 529	234 014
Sparekonto OBOS-banken		209	208
SUM OMLØPSMIDLER		274 051	371 473
SUM EIENDELER		1 812 674	1 952 992
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	557 600	557 600
Annen egenkapital	17 og 18	-3 252 350	-3 450 527
SUM EGENKAPITAL		-2 694 750	-2 892 927
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	4 443 917	4 704 099
Annen langsiktig gjeld	20	24 000	24 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 467 917	4 728 099
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 717	116 854
Påløpte renter		607	966
Annen kortsiktig gjeld	22	15 183	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 507	117 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 812 674	1 952 992
Pantstillelse	23	7 000 000	7 000 000
Garantiansvar		0	0



Balansen er signert digitalt
Oslo, 08.04.2021
Styret i AS Thunes Vei 4

Roald Orheim /s/

Geir Kristian Faller /s/

Annette Tangnes /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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



fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	816 996
Garasje	28 800
Eiendomsskatt	5 396
Kapitalkostnader på IN-lån	399 741
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-4 806
Overført til kapitalkostnader	-394 935
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	851 192

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon fra forsikring	40 998
SUM ANDRE INNTEKTER	40 998

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 653.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 169
SUM KONSULENTHONORAR	-2 169

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 971
Drift/vedlikehold VVS	-22 443
Drift/vedlikehold elektro	-1 225
Drift/vedlikehold brannsikring	-359



AS Thunes Vei 4

Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 397
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-94 395

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 398
Vann- og avløpsavgift	-69 872
Feieavgift	-5 482
Renovasjonsavgift	-51 593
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-132 346

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 873
Lyspærer og sikringer	-1 118
Vaktmestertjenester	-113 773
Renhold ved firmaer	-10 890
Trykksaker	-394
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 300
Andre kontorkostnader	-26 426
Porto	-845
Bank- og kortgebyr	-2 481
Velferdskostnader	-1 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 600

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	67
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
SUM FINANSINNTEKTER	68

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-134 753
SUM FINANSKOSTNADER	-134 753

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1960	2 753 967	
Avskrevet tidligere år	-2 153 233	
		600 734
Tilgang 1998	445 368	
Avskrevet tidligere år	-281 520	



AS Thunes Vei 4

Avskrevet i år	-13 362	150 486
Tilgang 1999	1 000 000	
Avskrevet tidligere år	-420 000	
Avskrevet i år	-20 000	
		<u>560 000</u>
SUM BYGNINGER		1 311 220

Gnr.3/bnr.411

Tomten er festet av AS Oslo Ridehus i 99 år fra 1956

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

Bygningene har tidligere vært avskrevet. Det er kun utskiftning av inngangsdører/garasjeporter og vinduer som fortsatt avskrives.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gjerde

Kostpris	266 500	
Avskrevet tidligere	-77 264	
Avskrevet i år	-7 024	
		<u>182 212</u>

Oljefyringsanlegg

Kostpris	83 679	
Avskrevet tidligere	-35 978	
Avskrevet i år	-2 510	
		<u>45 191</u>

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **227 403**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-9 534**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	844
Avsatt brenselavregning	60 076
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	60 920

NOTE: 16

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 557 600, fordelt på 34 aksjer à kr 16 400.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-4 247 054
Egenkapital fra IN tidligere	1 280 275
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-285 571



SUM ANNEN EGENKAPITAL **-3 252 350**

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

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,90. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-7 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 015 626
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	260 182
Nedbetalt tidligere, IN	1 280 275
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-4 443 917**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjonslån Garasje **-24 000**

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-24 000**

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Innbetalt akonto	-34 200
Kostnader administrasjon	5 040
Kostnader fjernvarme	39 163

SUM ENERGIAVREGNING **10 002**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.



AS Thunes Vei 4

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-15 183
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 183

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 443 917
Beregnete IN-forpliktelser	994 704
TOTALT	5 438 621

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

Bygninger	1 311 220
TOTALT	1 311 220



Annen informasjon om aksjeselskapet

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

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649964. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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. 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS



AS Thunes Vei 4

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 aksjonær.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet 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 kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Kjeller, vaskerom og hovedtavle elektro
2014	Nye avløpsrør og nedløp fra tak i 1. etg



Sak 5

Presisering av vedtektenes bestemmelse om fremleie.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Presisering av vedtektenes bestemmelse om fremleie.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

a. aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år, eller

b. aksjeeieren er en juridisk person, eller

c. aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller

d. et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller

e. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Vedtektene er tydelige på at styret skal godkjenne fremleie. Vi har sett en utvikling der fremleien skjer uten styrets vitende eller godkjenning. Dette er uheldig av flere grunner:

1. Styret ønsker ikke at leiligheter skal kjøpes med formål å leie ut. Derfor presiserer vedtektene at utleier må ha bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene før en har anledning til å leie ut. Dessuten er det kun anledning å leie ut opp til tre år.

2. Styret mener det er avgjørende at vi kjenner til hvem som til enhver tid bor i leilighetene. Dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Forslag til vedtak

Alle som eier leilighet i Thunes vei 4 er forpliktet til å sette seg inn i vedtektene. Der fremgår det tydelig at all fremleie i gården kun kan skje etter styrets godkjenning. Styret vil påse at vedtektenes bestemmelser om dette etterleves.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Kristian Faller

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Ingvill Ruud Olsen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Monica Munkvold Døsen

Vedlegg

1. Valgkomite.pdf



Thunes vei 4

Valg av styre.

Valgkomiteens innstilling

Leder: Kristian Faller (2 år)

Styremedlemmer: Annette Tangnes (ikke på valg, har ett år igjen av 2 årsperioden), Ingvild Ruud Olsen (2 år)

Varamedlem: Monica Munkvold Døsen (1 år - i henhold til vedtektene)

Valgkomiteen: Cecilie Kielland

Hilsen

Kristine Salhus Bakseter

Valgkomiteen



Sak 7

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem Velges for 1 år

Cecilie Kielland



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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