



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 969 929  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE  
35-41  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 403 163	2 733 308
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 403 163</b>	<b>2 733 308</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 960	68 460
Annen driftskostnad		1 370 625	1 274 433
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 439 585</b>	<b>1 342 893</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>963 578</b>	<b>1 390 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 491	1 532
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 491</b>	<b>1 532</b>
Annen finanskostnad		200 556	261 802
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>200 556</b>	<b>261 802</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-183 065</b>	<b>-260 270</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>780 513</b>	<b>1 130 145</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>780 513</b>	<b>1 130 145</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>780 513</b>	<b>1 130 145</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>780 513</b>	<b>1 130 145</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		780 513	1 130 145
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>780 513</b>	<b>1 130 145</b>



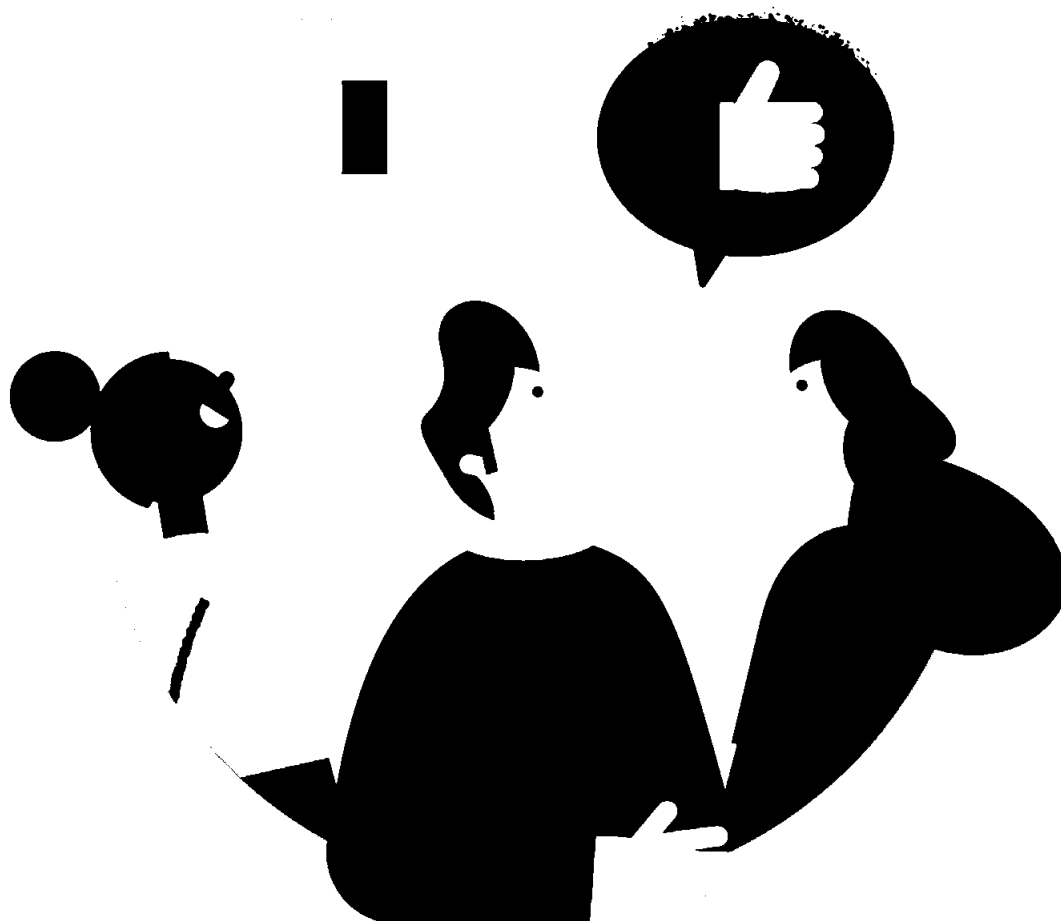
### Balanse

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		40 580 255	40 559 574
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 463 058	2 463 058
Sum varige driftsmidler		43 043 313	43 022 632
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 043 313	43 022 632
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 294
Andre fordringer		45 664	46 988
Sum fordringer		45 664	52 282
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		125	314 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125	314 545
Sum omløpsmidler		45 789	366 827
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 089 102</b>	<b>43 389 459</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		23 073 838	22 293 325
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 073 838</b>	<b>22 293 325</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 077 438</b>	<b>22 296 925</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		7 505 647	8 431 883
Øvrig langsiktig gjeld		12 116 400	12 116 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 622 047</b>	<b>20 548 283</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 622 047</b>	<b>20 548 283</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		355 159	335 772
Leverandørgjeld		5 359	192 369
Skyldige offentlige avgifter		12 465	14 544
Annen kortsiktig gjeld		16 634	1 565
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>389 617</b>	<b>544 250</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 011 664</b>	<b>21 092 533</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 089 102</b>	<b>43 389 459</b>



## Årsmøte 2021

Thorvald Meyersgate 35-41 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 8. april - 11. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Thorvald Meyersgate 35-41 B/L. Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5320>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Thorvald Meyersgate 35-41 B/L**

Rolf Myhre

Arne Abrahamsen

Margrethe Andersen

Bård Thorden-Dyrset



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**

Rolf Myhre og Margrethe Andersen er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1. 5320 innkalling.pdf



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Thorvald Meyersgate 35-41 B/L

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

*Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.*

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

*Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.*

## Til seksjonseiere i Thorvald Meyersgate 35-41 B/L

### Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av sameiet i det kommende året.

### Digital gjennomføring av årsmøtet i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil det ordinære årsmøtet i sameiet bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Møtet åpner 8. april kl. 9. På møtedagen vil du motta SMS med link til møtet. Du vil ha mulighet til å gå inn på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) og stemme på sakene i løpet av denne tiden.

### Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Seksjonseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med sameiet, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 08.04.2021 gå inn på møtet via nettsiden [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme i årsmøtet.
- Det er kun én stemme per leilighet



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Thorvald Meyersgate 35-41 B/L  
avholdes digitalt 8. april 2021 på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

---

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en eier som protokollvitne**  
Som protokollvitne foreslås Rolf Myhre  
Som protokollvitne foreslås Margrethe Andersen
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**  
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat foreslås overført til egenkapital.
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**  
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 60 000 i samsvar med budsjettet for 2020
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av 1 styreleder for 2 år -Rolf Myhre
  - B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år -Arne Abrahamsen, Margrethe Andersen, Bård Thorden-Dyrset, Guro Witteveen
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år -Knut Gunnar Borgmo, Greta Bremseth



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Rolf Myhre	Thorvald Meyersgt. 41
Styremedlem	Arne Abrahamsen	Thorvald Meyers Gate 35
Styremedlem	Margrethe Andersen	Thorvald Meyers Gate 35
Styremedlem	Bård Thorden-Dyrset	Thorvald Meyers Gate 35
Varamedlem	Knut Gunnar Borgmo	St. Marie Gate 42
Varamedlem	Greta Bremseth	Thorvald Meyers Gate 35

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Thorvald Meyersgate 35-41 B/L

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Thorvald Meyersgate 35-41 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979969929, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Thorvald Meyers Gate 35  
Thorvald Meyers Gate 41

Gårds- og bruksnummer :  
228      477    479    481    483

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.

Thorvald Meyersgate 35-41 B/L har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## 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 1 926 497.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 439 585.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 780 513 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 476 666 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### **Disponible midler**

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr -343 828

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2021. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader på 9 % fra 01.01.2021.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thorvald Meyersgate 35-41 B/L.

### 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 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Thorvald Meyersgate 35-41

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Thorvald Meyersgate 35-41.

#### 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 rettvise 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

2021-03-19 11:22:22Z



Penneo Dokumentnøkkel: WKEUF-FBCTL-HEAMV-DJJKL-WXDPF-WJLWP

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 49



## 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. 01.01.</b>		<b>-177 423</b>	<b>-70 508</b>	<b>-177 423</b>	<b>-343 828</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		780 513	1 130 145	886 092	593 286
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-449 570	-487 283	-488 000	-469 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-476 666	-699 777	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-20 681	0	0	0
Refusjon garasjeinnskudd		0	-50 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-166 404</b>	<b>-106 915</b>	<b>398 092</b>	<b>124 286</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-343 828</b>	<b>-177 423</b>	<b>220 669</b>	<b>-219 541</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		45 789	158 753		
Kortsiktig gjeld		-389 617	-336 176		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-343 828</b>	<b>-177 423</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		634 747	739 801	742 044	614 124
Innkrevde felleskostnader	2	1 026 136	999 432	1 414 956	1 482 876
Garasjer (avgiftspliktige)	10	44 784	58 176	72 600	72 600
Garasjer	10	208 680	213 672	0	0
Andre inntekter	3	12 150	22 450	17 250	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 926 497</b>	<b>2 033 531</b>	<b>2 246 850</b>	<b>2 174 600</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 960	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 016	-7 894	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-73 525	-71 453	-73 380	-75 597
Konsulenthonorar	7	-10 867	-6 555	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-255 574	-169 558	-155 800	-175 800
Kommunale avgifter	9	-186 642	-178 434	-186 642	-186 642
Garasjer	10	-4 745	-17 741	-16 000	-5 000
Kostnader sameie	24	-509 515	-475 832	-475 832	-537 021
Energi/fyring		-63 586	-89 919	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 019	-174 744	-180 144	-181 294
Andre driftskostnader	11	-80 138	-82 304	-100 000	-100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 439 585</b>	<b>-1 342 893</b>	<b>-1 363 758</b>	<b>-1 437 314</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>486 912</b>	<b>690 638</b>	<b>883 092</b>	<b>737 286</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		476 666	699 777	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>963 578</b>	<b>1 390 415</b>	<b>883 092</b>	<b>737 286</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	17 491	1 532	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-200 556	-261 802	0	-147 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-183 065</b>	<b>-260 270</b>	<b>3 000</b>	<b>-144 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>780 513</b>	<b>1 130 145</b>	<b>886 092</b>	<b>593 286</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		780 513	1 130 145		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	37 738 200	37 738 200
Tomt		2 381 800	2 381 800
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	460 255	439 574
Andre varige driftsmidler	15	2 463 058	2 463 058
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>43 043 313</b>	<b>43 022 632</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	5 294
Forskuddsbetalte kostnader		45 279	44 505
Andre kortsiktige fordringer	16	385	2 483
Skattetrekkskonto		0	0
Sparekonto OBOS-banken		125	106 471
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>45 789</b>	<b>158 753</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 089 102</b>	<b>43 181 384</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	17	23 073 838	22 293 325
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>23 077 438</b>	<b>22 296 925</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 505 647	8 431 883
Borettsinnskudd	19	11 816 400	11 816 400
Annen langsiktig gjeld	20	300 000	300 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 622 047</b>	<b>20 548 283</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 359	192 369
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		323 989	91 926
Skyldige offentlige avgifter	21	12 465	14 544



Påløpte renter		7 112	12 834
Påløpte avdrag		24 058	22 938
Annen kortsiktig gjeld	22	16 634	1 565
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>389 617</b>	<b>336 176</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 089 102</b>	<b>43 181 384</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	58 166 400	58 166 400
Garantiansvar	24	20 423	0

Oslo, \_\_.\_\_.2021

Styret i Borettslaget Thorvald Meyersgate 35-41

Rolf Myhre

Arne Abrahamsen

Margrethe Andersen

Bård Thorden-dyrset

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS KONTTO



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

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 026 136
Garasje	143 040
Garasje	79 200
Overført garasjeregnskap	-222 240
Kapitalkostnader på IN-lån 1	385 100
Kapitalkostnader på IN-lån 2	267 565
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1	-10 890
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-7 028
Overført til kapitalkostnader	-634 747
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 026 136</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	5 200
Utleie	4 800
Nøkler	2 150
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>12 150</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Personalopplæring, kurs	-500
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 960</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 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 016.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 867
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 867</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 589
Drift/vedlikehold VVS	-11 449
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 499
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 037
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-255 574</b>

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

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

Renovasjonsavgift	-186 642
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-186 642</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Felleskostnader garasjer (avgiftspliktige)		44 784
Felleskostnader garasjer	222 240	
Reduksjon ledige garasjeplasser	-13 560	208 680
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>		<b>253 464</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Renter underregnskap	-4 745
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-4 745</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>248 719</b>
---------------------	----------------

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-61 146
Andre fremmede tjenester	-8 899
Trykksaker	-737
Andre kontorkostnader	-2 058
Porto	-1 624
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-3 228
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-80 138</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54
Andel renteinntekter fra Sameiet Thorvald Meyersgate 35-41	17 432
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 491</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-98 273
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-86 904
Renter og provisjon på kassekreditt	-14 247
Andel rentekostnader fra Sameiet Thorvald Meyersgate 35-41	-1 132
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-200 556</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

	37 738
Tilgang 1998	200
	<b>37 738</b>
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>200</b>

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.228/bnr.477 M. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 1999	2 463 058
	2 463 058
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>2 463 058</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	294
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	91



---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **385**

---

**NOTE 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	19 024
	667
	14 103
Egenkapital fra IN tidligere år	457
Egenkapital fra IN 2020	476 666
	-10 530
Reduksjon EK fra IN	952
	<b>23 073</b>
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>838</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 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****PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS lån 1

Renter 31.12.19: 1,98 %, løpetid 30 år.

Opprinnelig 2002	-15 350
	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 884 069
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	275 937
Nedbetalt tidligere, IN	6 116 912
Nedbetalt i år, IN	216 496
Restgjeld til banken pr 31.12.2020	-3 856 586

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

OBOS Boligkreditt AS lån 2

Renter 31.12.16: 1,98 %, løpetid 25 år

Opprinnelig 2002	-30 700
	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 630 591
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	173 633
Nedbetalt tidligere, IN	7 986 545
Nedbetalt i år, IN	260 170



Restgjeld til banken pr 31.12.2020 -3 649 061

---

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -7 505 647**

---

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1998 -11 816  
400

---

**SUM BORETTSINNSKUDD -11 816**  
**400**

---

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -300 000

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -300 000**

---

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 269

Skyldig mva. -11 196

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -12 465**

---

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto -399

Påløpte kostnader -7 235

Vedtatt ikke utbetalt styrehonorar -9 000

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -16 634**

---

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

11 816  
Borettsinnskudd 400  
Pantelån 7 505 647  
Påløpte avdrag 24 058  
Beregnete IN-forpliktelser 4 049 171  
**23 395**  
**TOTALT 276**

---

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

37 738  
Bygninger 200  
Tomt 2 381 800  
**40 120**  
**TOTALT 000**

---

**NOTE: 24****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 67,98 % av sameiet Thv.Meyersgt 35-41.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Thv.Meyersgt 35-41. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 20 423.

Selskapets andel i Sameiet Thv.Meyersgt 35-41 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Thv.Meyersgt 35-41 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85352169. 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**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.08.xx og 28.02.xx på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS 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.

**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.



**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.



## Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Thorvald Meyersgate 35-41 B/L

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

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

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Saker til behandling:

Se innkallingen side 2 og 3

#### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 2. Valg av minst en seksjonseier som protokollvitne

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 5. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres i postkassen til styreleder Rolf Myhre innen 16. april 2021.



## TRIVSELSREGLER

### THVORVALD MEYERS Gate 35 – 41 BORETTSLAG

Trivselsreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge til rette for et hyggelig miljø i borettslaget. Alle beboere og deres gjester må rette seg etter de regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

#### BRUK AV LEILIGHETENE

De enkelte beboere må sørge for ro i og utenfor egen leilighet slik at naboer ikke belastest unødige med sjenerende støy.

- Hamring, banking eller lignende støyende arbeider må begrenses til tidsrommene kl. 07:00- 20.00 på hverdager, kl. 9:30-16.00 på lørdager, og er ikke tillatt på søndager og høytidsdager.
- Alle beboere har krav på nattero i tiden kl. 23.00 – 07.00. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer.
- Ved planlagt arbeid som lager støy eller når spesielle anledninger skal markeres så skal det henges opp nabovarsel (med mobilnummer) i begge inngangspartiene.
- Ved støyende arbeider, eller når spesielle anledninger skal markeres, skal det henges opp nabovarsel i begge inngangspartiene med mobilnummer til kontaktperson.
- Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

#### BRUK AV FELLESAREALER

Borettslagets område, inkludert plener, beplantninger og fellesanlegg, skal behandles omsorgsfullt. Beboere har felles ansvar for å holde disse så pene og ryddige som mulig.

##### Svalgang

- Svalgangene er rømningsvei så sykler, kjelker, sparkesykler, bøtter, kasser og uvedkommende ting skal ikke oppbevares her eller i trappeoppgangen. Blomsterkasser er unntatt, men må sikres forsvarlig.
- Elektrisk eller gassgrill er tillatt under tilsyn, men ikke kull/engangsgrill.
- Husholdningsavfall skal ikke lagres utenfor leiligheten.
- Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den andelseier som forvolder skaden.
- Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes gjennom husleien. Man må ikke male utvendig vinduer og vegger, sette opp skilt, montere gjenstander på svalgangens rekkverk m.v, uten skriftlig samtykke fra styret.

##### Bakgård

- Stoler, bord og annet utstyr er til felles bruk men må ryddes tilbake på plass.
- Rydd fellesgrillen etter bruk - engangsgriller på gressplenen er ikke tillatt.
- Ballspill skal begrenses til tidsrommet kl. 10:00-20:00.
- Sykler skal parkeres i sykkelstativene.
- Parkering i forretningsgård er ikke tillatt. Kun stopp for av-og pålessing. Kjøring på området forøvrig er forbudt med unntak av nødvendig adkomst i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser etc.
- De som har dyr må vise ansvar. Hund skal holdes i bånd på borettslagets område. Ekskrementer etter hunden skal fjernes.
- Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slikt avfall skal ikke lagres i fellesrom/sjøppelhus.



Borettslaget Thv.Meyersgt. 35-41

**Vedtekter  
for  
Borettslaget Thv. Meyersgt. 35-41. Org. nr. 979969929**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. april 2006.**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Borettslaget Thv. Meyersgt. 35-41 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.

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



Borettslaget Thv.Meyersgt. 35-41

## 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes etter dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende leilighet er knyttet til, til ny eier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

### 3-2 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.



Borettslaget Thv.Meyersgt. 35-41

- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### 3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Boret og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,



Borettslaget Thv.Meyersgt. 35-41

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,



Borettslaget Thv.Meyersgt. 35-41

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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



Borettslaget Thv.Meyersgt. 35-41

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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



## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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



Borettslaget Thv.Meyersgt. 35-41

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

## **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

## **9-5 Møterett**

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

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

## **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

## **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



Borettslaget Thv.Meyersgt. 35-41

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Rolf Myhre**

**Valg av 4 Styremedlem** Velges for 1 år

**Arne Abrahamsen**

**Margrethe Andersen**

**Bård Thorden-Dyrset**

**Guro Witteveen**

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

**Knut Gunnar Borgmo**

**Greta Bremseth**



## 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](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.