



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 005 041
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6
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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		674 752	664 752
Sum inntekter		674 752	664 752
Kostnader			
Lønnskostnad		44 762	44 499
Annen driftskostnad		509 586	539 925
Sum kostnader		554 348	584 424
Driftsresultat		120 404	80 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 041	2 955
Sum finansinntekter		1 041	2 955
Annen finanskostnad		11 390	17 481
Sum finanskostnader		11 390	17 481
Netto finans		-10 349	-14 526
Ordinært resultat før skattekostnad		110 055	65 802
Ordinært resultat etter skattekostnad		110 055	65 802
Årsresultat		110 055	65 802
Totalresultat		110 055	65 802
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 055	65 802
Sum overføringer og disponeringer		110 055	65 802



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 090 067	3 090 067
Sum varige driftsmidler		3 090 067	3 090 067
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 090 067	3 090 067
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 405	138 015
Sum fordringer		30 405	138 015
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		252 302	328 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		252 302	328 417
Sum omløpsmidler		282 707	466 432
SUM EIENDELER		3 372 774	3 556 499

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		714 881	824 936
Sum opptjent egenkapital		-714 881	-824 936
Sum egenkapital		-712 981	-823 036
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		358 363	511 444
Øvrig langsiktig gjeld		3 716 970	3 716 970
Sum annen langsiktig gjeld		4 075 333	4 228 414
Sum langsiktig gjeld		4 075 333	4 228 414
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40	90
Leverandørgjeld		2 327	140 903
Skyldige offentlige avgifter		3	
Annen kortsiktig gjeld		8 052	10 128
Sum kortsiktig gjeld		10 422	151 121
Sum gjeld		4 085 755	4 379 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 372 774	3 556 499



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 628098

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 005 041
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6
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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.08.2021



Organisasjonsnr: 971 005 041
BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		674 752	664 752
Sum inntekter		674 752	664 752
Kostnader			
Lønnskostnad		44 762	44 499
Annen driftskostnad		509 586	539 925
Sum kostnader		554 348	584 424
Driftsresultat		120 404	80 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 041	2 955
Sum finansinntekter		1 041	2 955
Annen finanskostnad		11 390	17 481
Sum finanskostnader		11 390	17 481
Netto finans		-10 349	-14 526
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		110 055	65 802
Årsresultat		110 055	65 802
Totalresultat		110 055	65 802
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 055	65 802
Sum overføringer og disponeringer		110 055	65 802



Organisasjonsnr: 971 005 041
BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6

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			
Sum varige driftsmidler		3 090 067	3 090 067
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 090 067	3 090 067
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 405	138 015
Sum fordringer		30 405	138 015
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		252 302	328 417
Sum omløpsmidler		282 707	466 432
SUM EIENDELER		3 372 774	3 556 499
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		714 881	824 936



Sum opptjent egenkapital	-714 881	-824 936
Sum egenkapital	-712 981	-823 036
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	358 363	511 444
Øvrig langsiktig gjeld	3 716 970	3 716 970
Sum annen langsiktig gjeld	4 075 333	4 228 414
Sum langsiktig gjeld	4 075 333	4 228 414
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40	90
Leverandørgjeld	2 327	140 903
Skyldige offentlige avgifter	3	
Annen kortsiktig gjeld	8 052	10 128
Sum kortsiktig gjeld	10 422	151 121
Sum gjeld	4 085 755	4 379 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 372 774	3 556 499



Organisasjonsnr: 971 005 041
BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6

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:
0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

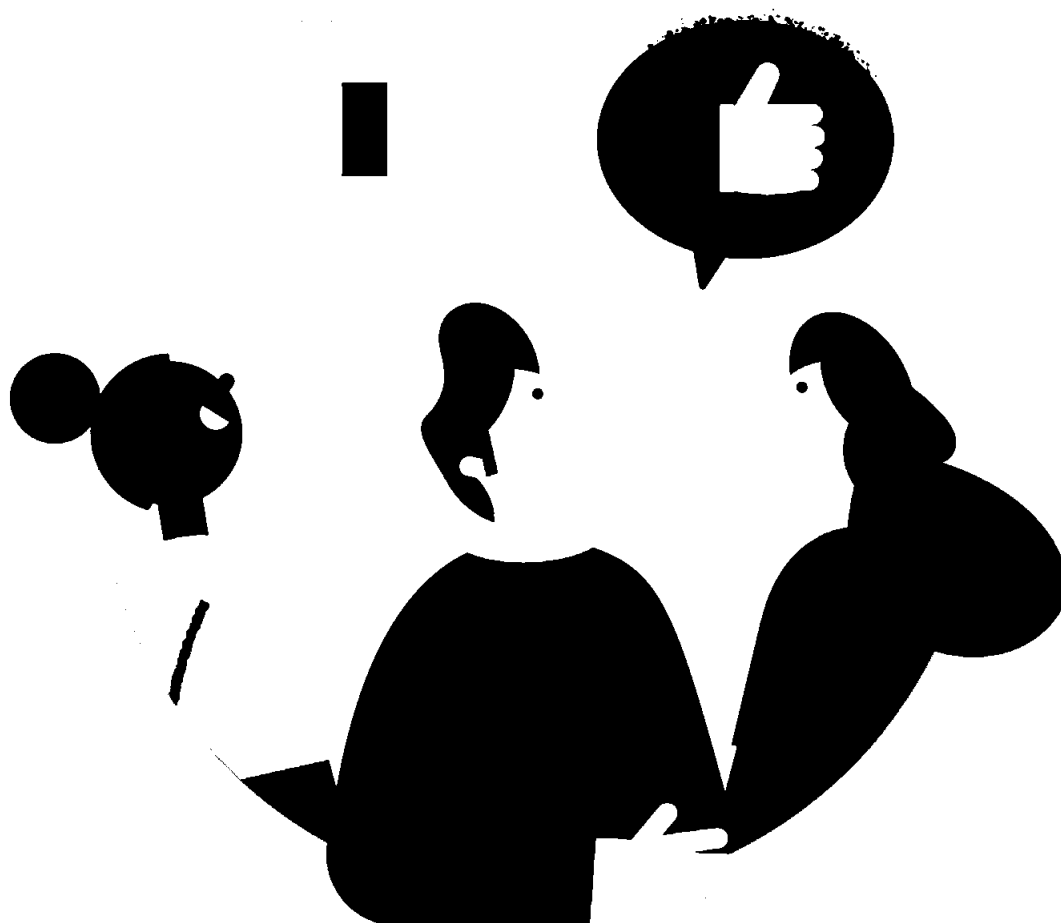
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

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

Borettslaget Thor Olsens Gate6

Digitalt årsmøte avholdes 12. juni - 19. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Thor Olsens Gate6. Avstemningen åpner 12. juni kl. 09:00 og lukker 19. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5218>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av HMS-/brannvernansvarlig
7. Valg av vedlikeholdsansvarlig
8. Forslag til endring av Husordensreglene § 3
9. Nytt lån for finansiering av kjelleroppussing og fasaderestaurering
10. Økning i fellesutgifter

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Thor Olsens Gate6

Simen Njøten

Tord Røsstad

Mari Kisfoss



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Simen Workinn Njøten og Tord Røsstad.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

- a) Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 39 000 i henhold til fjorårets nivå, en økning på 1 000 sammenlignet med fjorårets nivå for godtgjørelse til HMS-/Brannvernansvarlig.
- b) Godtgjørelse for revisor foreslås satt i henhold til regning.
- c) Godtgjørelse til vedlikeholdsansvarlig foreslås satt til kr 1 000 i henhold til fjorårets nivå.
- d) Godtgjørelse for HMS-/Brannvernansvarlig foreslås satt til kr 1 000, nytt av året.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsberetning_2020.pdf
2. Årsregnskap signert Thor Olsens gate 6.pdf
3. 6.1 BDO Revisjonsberetning 2020 - 5218 - 10015545 - Borettslaget Thor Olsens Gate 6 (2).pdf
4. Husordensregler_2020.pdf
5. Vedtekter (2019) Thor Olsens gate 6.pdf



ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6 2020

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder Simen Workinn Njøten	2020 – 2021
Nestleder Tord Røstad	2020 – 2021
Styremedlem Mari Kisfoss	2020 – 2021

Varamedlemmer

Varamedlem Suhas Govind Joshi	2020 – 2021
Varamedlem Sonja Gundersen	2020 – 2021

Vedlikeholdsansvarlig

Matthew Ole-Magnus Askholt Moy	2018 – 2021
--------------------------------	-------------

Brannvern/HMS-ansvarlig

Ingvild Kihle	2016 – 2021
---------------	-------------

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Tillitsvalgte og ansatte

Av borettslagets 3 styremedlemmer har det vært 2 menn og 1 kvinne. Varamedlemmene bestod av 1 mann og 1 kvinne.

Likestilling

Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførsel er utført av Hammersborg Regnskaps- og innbetalingservice AS (HBRI AS), ved regnskapskonsulent Mathilde Meyer. Borettslagets revisor er BDO AS.

Eiendommen

Borettslaget består av 19 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 005 041. Borettslaget ligger i Bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer 208/693. Borettslagets



hovedformål er å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i borettslaget. Borettslagets drift forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6600980. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf. 22 86 83 98 eller e-post: forsikring@obos.no. Oppfølging av forsikrings saker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

Brannsikringsutstyr/HMS

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Borettslagets lån

Borettslaget har lån i OBOS. Se balansen samt note i regnskapet.

Eiendeler og gjeld – omsetning og takster



Andelseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi. Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene verken hos styret eller regnskapsfører.

Kabel-TV og Internett

Telenor er leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Fra og med høsten 2014 har borettslaget inngått fellesavtalen Komplett MINI for alle leiligheter, som dekker en grunnpakke på en rekke faste og valgfrie TV-kanaler, samt bredbånd med hastighet på 5/2 Mbps. Dette abonnementet følger hver enkelt leilighet, og alt utstyr skal bli værende intakt i leiligheten ved salg og flytting. Alle beboere står fritt til selv å oppgradere sine avtaler med Telenor om dette er ønskelig. Har du spørsmål vedrørende ditt abonnement, kan du ringe tlf. 915 09000. Åpningstider hos kundeservice er hverdager 08–20, lørdag 09–17 og søndag 10–15. For ytterligere informasjon vises det til www.telenor.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft. Avtalen løper til oppsigelse.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

Under privat gårdeier:

- 1940** Støpt gulv i portrom (opprinnelig bjelkelag og planker).
- 1954** Vannklosett innlagt i oppgangens toalettrom.
- 1955** Veggene mot gårdsrom sementert og gårdsplassen asfaltert.
- 1981** Nytt lys/el-anlegg i port, kjeller, loft, oppganger og wc.
- 1982** Nye stigeledninger, hoved- og målerskap.
- 1983** Porttelefonanlegg installert.
- 1984** Fasaden mot gaten oppusset.
- 1986** Oppganger og portrom striebelagt/malt.
- 1987** Nye varmeovner på toalettene.

Etter borettslagets opprettelse:

- 1994** Tak-ettersyn, nytt nedløpsrør, blikk på pipe, lukket luke.
Inst. av fotocelle for utebelysning.
- 1995** Kjellergulv støpt med armering/fuktmatte.
Kjellervindu utskiftet med glassbyggesten med ventil.



- 1996** Nytt tak med Jeka tegl takstein.
Nye felles vann- og avløpsrør og ventilasjon.
Beboernes privatfinansiering av bad begynner.
- 1997** Inst. av el-uttak for vaskemaskin i gamle toalettrom; nå bod.
Beplantning i gården.
Malt; nederste del av vegg mot gården.
Inst. av nye lydisolerende vinduer mot gate.
Valgfrihet mellom lydisolerende vinduer eller med luftslisse mot gården.
- 1998** Ny inndeling av kjellerboder med netting.
Ny portlås.
Rep. av vindu i høyre oppgang, samt knust vindusglass mot gård.
Oppussing av trapper i oppgangene.
Installert lys m/bevegelsessensor i bakgård og stikkontakt i porten.
- 1999** Ny el-lås i porten.
Oppussing av oppgangene.
Inst. av kabel-TV i 10 leiligheter.
- 2000** Fire brannstiger montert på gårdsromssiden, stigbrett v/vinduer.
Inst. av kabel-TV i en leilighet.
- 2001** El-anlegget utvidet og forsterket.
Rep./oppussing av fasade mot gaten.
- 2002** Skiftet vannrør fra Thor Olsens gate inn i gården.
Montert lyslykter på fasade mot gaten.
- 2003** Rep. og gjennomspyling av tett kloakkrør i kjelleren.
Gårdens el-anlegg målt og ettersett.
Skiftet til sparepærer i oppganger, gårdsrom og port.
Ny fotocelle.
Rep. av portlås.
- 2004** Fornøyelse av postkasseskilt og navnskilt til porttelefonen.
Installering av kabel-TV i leil. 2 og frakobling i leil. 10.
Trappene i begge oppganger malt.
- 2005** Soppsanering i to loftboder og to leiligheter i 4. etasje henh. oppg. A og B.
Kontroll av ventilasjon/gammelt pipeløp, og inst. av kontrolluke
Et nytt vindu i porten og et loftsetasjen i oppgang A.
Ny trådglassrute i leil. 14.
Ny søppelcontainer.



- Ny postsonelås i porttelefonanlegget.
Rep. av portens dørpumpe.
Støp/rep. ved kum i kjelleren og kjellervinduer mot gate.
- 2006** Kontroll av kum og rør i bakgård.
Kontroll ifm. at grunnen foran porten synker og drenering fra bakgården.
OPAK-kontroll av utvendige murskader.
Registrering av punkterte/skadde vinduer.
En ekstra avfallsdunk for papir, noe som medførte en dobling av kapasiteten.
Slipt og malt trapp mellom 1. og 2. etasje i oppgang A.
Nye dørmatter ved inngangspartiene.
Skiftet avtrekksvifte og hastighetsregulator til oppg. B.
- 2007** Nytt komplett porttelefonanlegg med mulighet for video.
Nytt gjerde mot nr 4.
Overflatepuss av fasade mot bakgård, inkludert vinduskarmer.
Nye soilrør fra kjeller til og med 3. etasje i A-oppgangen.
De siste leilighetene ble frakoblet det gamle røranlegget og tilkoblet det nye.
- 2008** Drenering, planering og heller lagt på gårdsplassen.
Blomsterbedet redusert i dybden, pluss i lengde mot nr. 4.
172 skadde vinduer er utskiftet.
- 2009** Nye utemøbler i gården; sofa, 4 stoler og bord.
Porten malt mot gaten.
Rep.murerarbeid på ett kjellervindu.
- 2010** Etablert ny kjellerbod.
Reparasjon av gavl mot nr. 8.
Telenors skap på loftet ble fjernet.
Snøfanger, 2 sider på utspring ved begge oppganger.
Nytt vanninntak fra gate til sprinklersentral i kjeller.
Nye stigledninger til planlagte loftsleiligheter.
Nye vann- og avløpsrør til planlagte loftsleiligheter.
Nytt el-skap/hovedsikringsskap for gården, pluss planlagte leiligheter.
Nytt tak i vaskebod 4. etg., oppg. A.
- 2011** De 2 siste av 3 nye leiligheter på loftet ble ferdigstilt og solgt til nye beboere.
Hele bygården har fått sprinklingsanlegg ferdig montert.
Røykvarsler anlegget har blitt forsterket med ringeklokker i loftsetasjen.



Totalrenovert kjelleren.

Montert nye feieluker til alle piper i kjelleren.

Montert ventiler med lukke-åpne funksjon i alle kjellerboder/vinduer.

Montert gips i kjellertaket og malt treverk i taket med brannhemmende maling.

Laget nye keramiske pipeløp i 3 av de gamle pipene som er i bruk til vedfyring.

Rehabilitering av bygårdens samtlige piper over tak.

2012 Malt oppgangene. Inkluderer sparkling og maling av trapper, vegger, inngangsdører og vinduskarmer. Brannhemmende maling ble brukt under trappene.

2013 Ny strømkurs anlagt og panelovner til oppgangene montert.

Montert våtromssertifiserte panelovner i utspringene i bakgården.

2014 Rehabilitering utgangsdører til begge oppganger og festet håndtak på disse.

Montert callinganlegg og låser på begge dører.

Skiftet ut alle tre takmonterte ventilasjonsvifter.

2015 Installert felles TV- og internettavtale for hele borettslaget.

2017 Rep./gjenmuring av hull/sprekker i begge utspring.

2018 Oppgradering av hele brannvarslingsanlegget i gården.

Installert panelovn i kjelleren ved sprinklersentral.

Total el-sjekk v/ Infratek Elsikkerhet AS for DLE Hafslund Nett AS.

2019 Oppgradert utebelysningen med nye skjermer og lampekupler.

Skiftet ut bevegelsensensorene til belysningen på loftet.

Bygget nytt gjerde mot Thor Olsens gate 8.

2020 Bygget 12 balkonger mot bakgård.

Reparert midterste avtrekksvifte på loftet.

STYRETS ARBEID

Avholdt fem styremøter.

Sendt ut div. felles infobrev og styrereferat til beboerne.

Avholdt 1 årsmøte/ordinær generalforsamling.

Gjennomført en vårdugnad og en høstdugnad.

Fortsatt arbeid med oppussing av kjeller.

Startet arbeid med reovering av fasade.

Fortsetter avtaler med:

Rein Tek AS for fjerning av tagging.

Mycoteam for årlig sopp- og råtekontroll.

Oslo Veggdyrkontroll for to årlige kontroller av åtestasjoner.



Sprinkler Teknikk AS for årlig kontroll av sprinkleranlegget.
Safetel for abonnement på alarm tilknyttet sprinkleranlegget.
Medlemskap i Huseiernes Landsforbund.
Rasfare AS for fjerning av snø og is fra taket, samt merking ved fare.
Trappevask Service AS for vasking av trappeoppganger.
Firesafe AS for kontroll og vedlikehold av brannalarmanlegg.

Salg av leiligheter:

Ingen

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2020. Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Resultat

Årets resultat på 120 404 kr som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2020 utgjør 272 285 kr.

Inntekter

Inntektene i 2020 var til sammen 674 752 kr. Dette samsvarer med innkrevde felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnader i 2020 var på 554 348 kr. Utgiftene samsvarer med normert forbruk. Revisors honorar for regnskapsåret 2020 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet (note 5). For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen). Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Renter

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. 31.12.2020:

Renter på driftskonto: 0,10% p.a.

Renter på sparekonto: 0,10% p.a.

Nedbetalingslån (Pante- og gjeldsbrevslån): 2,05% p.a. (nominell)

Strøm

OBOS-avtale for fellesinnkjøp av strøm til borettslagets fellesareal. LOS ivaretar kraftleveransen og fakturaadministrasjonen, mens Alpiq står for rådgivningen og porteføljeforvaltningen av kraftforvaltningsavtalen.

Forsikring

OBOS har en samarbeidsavtale med Tryg, der borettslaget er forsikret. OBOS har egen avdeling som tilbyr bistand overfor styrene i forsikrings spørsmål.

Øvrige kostnader

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

Oslo, 01.06.2020

Styret for Borettslaget Thor Olsens gate 6

Simen W. Njøten

Tord Røsstad

Mari Kisfoss



**BORETTLAGET THOR OLSENS GATE 6
ORG.NR. 971 005 041, KUNDENR. 5218**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-
skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg
krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon.
Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt
over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets
økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap,
balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved
årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og
kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske
forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger,
opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler
er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler
fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å
vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte
beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned
ekstra på eksisterende gjeld.



DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		315 311	397 592	315 311	272 285
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		110 055	65 802	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-153 081	-148 083	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-43 026	-82 281	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		272 285	315 311	315 311	272 285
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		282 707	466 432		
Kortsiktig gjeld		-10 422	-151 121		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		272 285	315 311		

BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6
ORG.NR. 971 005 041, KUNDENR. 5218

RESULTATREGNSKAP

	Nota	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	664 752	664 752	0	0
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		674 752	664 752	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 762	-5 499	0	0
Styrehonorar	5	-39 000	-39 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 045	-6 941	0	0
Regnskapsførerhonorar		-29 409	-28 664	0	0
Konsulenthonorar	7	-2 940	-8 750	0	0
Drift og vedlikehold	8	-49 400	-126 120	0	0
Forsikringer		-108 634	-68 758	0	0
Kommunale avgifter	9	-130 808	-122 348	0	0
Energi/fyring		-24 315	-34 926	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-88 567	-84 767	0	0
Andre driftskostnader	10	-68 467	-58 651	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-554 348	-584 424	0	0
DRIFTSRESULTAT		120 404	80 328	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 041	2 955	0	0
Finanskostnader	12	-11 390	-17 481	0	0
RES. FINANSINNTJ.-KOSTNADER		-10 349	-14 526	0	0
ÅRSRESULTAT		110 055	65 802	0	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		110 055	65 802		

BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6
ORG.NR. 971 005 041, KUNDENR. 5218

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 590 067	2 590 067
Tomt		500 000	500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 090 067	3 090 067
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 492
Forskuddsbetalte kostnader		30 405	133 523
Driftskonto OBOS-banken		63 357	85 385
Sparekonto OBOS-banken		188 945	243 032
SUM OMLØPSMIDLER		282 707	466 432
SUM EIENDELER		3 372 774	3 556 499
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Udekket tap	14	-714 881	-824 936
SUM EGENKAPITAL		-712 981	-823 036
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	358 363	511 444
Borettsinnskudd	16	3 716 970	3 716 970
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 075 333	4 228 414
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 952	10 128
Leverandørgjeld		2 327	140 903
Skyldige offentlige avgifter	17	3	0
Påløpte renter		40	90
Annen kortsiktig gjeld	18	4 100	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 422	151 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 372 774	3 556 499
Pantstillelse	19	5 516 970	5 516 970
Garantiansvar		0	0



Oslø, 21.06.2021
Styret i Borettslaget Thor Olsens Gate 6


Simen Njøten


Mari Kisfoss


Tord Røstad

**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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	595 212
TV	69 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	664 752

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalt egenandel forsikringssak fra beboer	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-206
Pålypte feriepenger	-25
Arbeids giveravgift	-5 531
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 762

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHJØRER**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 39 000.



NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 045.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 940
SUM KONSULENTHONORAR	-2 940

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 205
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 015
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 180
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-49 400

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 518
Vann- og avløpsavgift	-65 233
Feieavgift	-2 349
Renovasjonsavgift	-61 709
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-130 808

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 820
Verktøy og redskaper	-15 069
Driftsmateriell	-425
Lyspærer og sikringer	-557
Renhold ved firmaer	-22 752
Andre fremmede tjenester	-8 424
Andre kontorkostnader	-790
Porto	-293
Reisekostnader	-294
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 283
Velferdskostnader	-270
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-68 467

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	26
Renter av sparekonto i OBOS-banken	913
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	102
SUM FINANSINNTEKTER	1 041

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 390
SUM FINANSKOSTNADER	-11 390

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1994	2 578 892
Tilgang 1995	11 175
SUM BYGNINGER	2 590 067

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.208/bnr.693

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

NOTE: 14

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2008	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	1 288 556
Nedbetalt i år	153 081
	-358 363
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-358 363

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-3 213 600
Økt i 2011	-503 370
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 716 970



NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-25
Påløpte kostnader, strøm for desember 2020 (betales i 2021)	-4 075
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 100

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 716 970
Pantelån	358 363
TOTALT	4 075 333

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

Bygninger	2 590 067
Tomt	500 000
TOTALT	3 090 067



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Thor Olsens Gate 6

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Thor Olsens Gate 6.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7PJTF-IPU3B-D4PEK-QEBEB-LEOZW-M78ZS



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

2021-06-03 05:14:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7PJTF-IPU3B-D4PEK-QEBEB-LEOZW-M78ZS

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>



S. 5218 Thor Olsens gate 6 brl.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6

Vedtatt på ordinær generalforsamlingen 26.april.2006.

Endret på ordinær generalforsamling 7. mai 2008.

Endret på ordinær generalforsamling 5. mai 2009.

Endret på ordinær generalforsamling 5. mai 2010.

Endret på ordinær generalforsamling 14. juni 2020.

Del 1: FORMÅL

§ 1

Beboerne i borettslaget Thor Olsens gate 6 vil skape et bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Del 2: ORDEN mv.

§ 2

Andelseiere plikter å sørge for at alle som gis adgang til leilighetene eller gården overholder husordensreglene.

§ 3

Det skal som hovedregel være ro mellom klokken 23 og 07.

Håndverk, som hamring, saging, boring og ommøblering eller annen støyende virksomhet er ikke tillatt mellom klokken 22 og 07, samt på søn- og helligdager.

Lyd fra radio, TV og musikkanlegg skal ikke strekke ut over egen leilighet. Fest krever oppslag med nabovarsel i god tid. Unngå støy og slamring med dører i gårdens fellesrom.

§ 4

Fellesarealene skal være rene og ryddige. De skal ikke brukes til lagring av avfall og lignede.

Fellesareal på loft, i kjeller og oppganger skal ikke brukes til snekker/malervirksomhet eller til oppbevaring av private gjenstander.

§ 5

Private installasjoner i bodene skal ikke koste borettslaget noe.

Det er ikke tillatt med faste, private installasjoner i bodene uten styrets godkjenning.

Det skal være plass til to vaskemaskiner i vaskeboden.

Det er fritt lov å sette opp hyller og skap i vaskeboden såfremt begge leiligheter er enige om dette og det ikke er til skade/ugunst for fellesskapet for øvrig.

Dersom det påløper kostnader på grunn av private installasjoner (for eksempel brann- eller vannskade) er eieren av installasjonen ansvarlig for kostnadene dette medfører borettslaget.

Beboerne plikter å holde vaskeboden ren, samt bekostning av eventuell flytting av varmeovn for tilpasning til bruk.



S. 5218 Thor Olsens gate 6 brl.

§ 6

Andelseiere plikter å sørge for at vaktmestertjenesten blir utført etter liste satt opp av styret. Oppgavene fins på særskilt oppslag på oppslagstavlene.

§ 7

Andelseiere plikter å sørge for at trappene vaskes en gang i uken.

§ 8

Andelseiere plikter å stille når det holdes dugnad. Andelseiere som ikke stiller kan pålegges dugnadsbot av styret.

Del 3: SIKKERHET mv.

§ 9

Porten, lofts- og kjellerdører og boddører i oppgangene skal holdes forsvarlig lukket og låst. Det er ikke tillatt å slippe uvedkommende inn.

§ 10

Rømningsveier, oppganger og portrom skal være ryddet.

Bruk av fakler eller levende lys er ikke tillatt i eller utenfor porten, på gårdsplassen eller i oppgangene, både på grunn av brannfare og dyrehold i gården.

Bruk av fakler og grill er ikke tillatt på balkongene. Unngå bruk av levende lys til fordel for batteridrevne ledlys eller solcellelamper.

§ 11

Andelseiere plikter å ha røykvarslere og manuelt slukkeutstyr som kan brukes over hele leiligheten.

§ 12

Utkobling av brannsvarslingsanlegget i gården skal varsles styret og øvrige beboer i god tid.

§ 13

Det skal ikke oppbevares særlig brennbart materiale i kjeller- eller loftsbodene.

Del 4: DYREHOLD

§ 14

Dyrehold er tillatt under tilbørlig hensyn til øvrige beboere. Fremtidig restriksjoner på dyrehold skal ikke gis tilbakevirkende kraft.

§ 15

Ved gjentatte klager på ett dyre, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Styrets beslutning kan påklages til generalforsamlingen.



S. 5218 Thor Olsens gate 6 brl.

Del 5: FREMLEIE

§ 16

Fremleie tillates normalt ikke ut over tre år.

§ 17

Andelseiere skal søke styret om fremleie senest 30 dager før leietaker flytter inn.

§ 18

Kontrakten skal inneholde navnet på alle som til enhver tid bor i leiligheten.

§ 19

Andelseiere plikter å sørge for at leietakere overholder ordensreglene, også når det gjelder trappevask, dugnad og lignende.

§ 20

Andelseiere plikter å sørge for at alle nøkler og lignende blir levert tilbake når leieperioden går ut.



**Vedtekter
for**

Borettslaget Thor Olsens gate 6 Org. nr. 971005041

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april.2006.

Endret på ordinær generalforsamling den 5. mai 2009.

Endret på ordinær generalforsamling den 5. mai 2010.

Endret på ordinær generalforsamling den 6. juni 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Thor Olsens gate 6 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.

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 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

(3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. 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.

(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. Borett 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:
1. 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,
 2. andelseieren er en juridisk person,
 3. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 4. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Andelseier som bor i boligen selv, kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier skal i slike tilfeller orientere brukeren om gårdens brannvernrutiner og overbringe brukerens kontaktinformasjon til styret.
- (5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) 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, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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 vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelene 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 besluttes 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 brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens 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 andre medlemmer med 2 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 skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:



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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget

utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter 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.

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 5

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for 2 år. I år gjøres et unntak, da styreleder velges for kun 1 år pga nåværende styreleder trekker seg.

Styremedlem velges for 2 år.

Varamedlem velges for 1 år.

Innstilling

Styreleder: Tord Røsstad

Styremedlem: Suhas Govind Joshi

Varamedlem: Jenny Nordsletten og Gordon James Brennan

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Tord Røsstad

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Suhas Govind Joshi

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Gordon James Brennan

Jenny Nordsletten



Sak 6

Valg av HMS-/brannvernansvarlig

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

HMS-/brannvernansvarlig velges for 1 år:

Styrets innstilling

Ingvild Cathrine Kihle (gjenvalg)

Forslag til vedtak

Ingvild Cathrine Kihle (gjenvalg)



Sak 7

Valg av vedlikeholdsansvarlig

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsansvarlig velges for 1 år.

Styrets innstilling

Ole-Magnus Askholt Moy (gjenvalg)

Forslag til vedtak

Ole-Magnus Askholt Moy (gjenvalg)



Sak 8

Forslag til endring av Husordensreglene § 3

Forslag fremmet av: Liss Hegge

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensreglene §3 har ingen grense for støyende arbeid på lørdager. Det bør vi ha. Tidligere var grensen satt til kl. 16.

På Generalforsamlingen 2019 ble det fremmet to forslag med her sin grense. Til sammen fikk de flertall, men ikke hver for seg. Nå fremmes kun ett forslag.

Eksisterende paragraf: Håndverk, som hamring, saging, boring og ommøblering eller annen støyende virksomhet er ikke tillatt mellom klokken 22 og 07, samt på søn- og helligdager.

Forslag til vedtak

§ 3, 2. avsnitt endres til:

Håndverk, som hamring, saging, boring, og ommøblering eller annen støyende virksomhet er ikke tillatt mellom klokken 22 og 07 på hverdager, etter klokken 16 på lørdager, eller på søn- og helligdager.



Sak 9

Nytt lån for finansiering av kjelleroppussing og fasaderestaurering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nødvendig oppussing av kjeller og restaurering av fasade i samsvar med tidligere rapporter og arbeid.

Forslag til vedtak

Forslag om å ta opp et nytt lån på opptil 500 000 kr. Dette skal dekke arbeidet rundt restaurering av kjeller inkludert arbeid fra statiker, og oppussing av fasade i bakgården. Styret skal hente inn forslag fra forskjellige långivere for å få best mulig tilbud.



Sak 10

Økning i fellesutgifter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For å inflasjonsjustere felleskostnader samt finansiere nytt opptak av lån i sak 9.

Forslag til vedtak

Forslag om å øke felleskostnader med 5% å dekke økte lånekostnader.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

*De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registrering
og nedenstående fullmakt fylles ut:*

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

Å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Årsregnskap regnskapsåret 2020 for Ø71005041

1 STEMMESEDDEL

6 STEMMESEDDEL

2 STEMMESEDDEL

7 STEMMESEDDEL

3 STEMMESEDDEL

8 STEMMESEDDEL

4 STEMMESEDDEL

9 STEMMESEDDEL

5 STEMMESEDDEL

10 STEMMESEDDEL