

# Innkalling til ordinær generalforsamling 27.06.2024 for AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11.

Møtested: Kristiansands gate 2, 0463 Oslo

Tid: kl. 18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:

<https://us06web.zoom.us/j/94361666518?pwd=TEtsbS9Od1gzNE5VRm5SeXR0dUppZz09>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Personvalg

Sak 5: Styrehonorar

## Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styreleder Kristoffer Skappel velges til møteleder. Ina Mikkelsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 3: Regnskap

Inntekter 4,5 MNOK (mot budsjettet 5,5 MNOK)

Driftskostnader 5,5 MNOK (mot budsjettet 3,6MNOK)

Driftsresultat: -1 MNOK (mot budsjettet 1,9 MNOK)

Årsresultat: -2,1 MNOK (mot budsjettet 1,2 MNOK). Dette inkluderer renter.

Inntektene er lavere enn budsjettet fordi vi avtalte avdragsfrihet med banken for å holde felleskostnadene lave mens vi gjennomfører tiltak for besparelser før neste vinter.

Utgiftene ble høyere enn forventet. Først og fremst pga nødvendig vedlikehold (1,9 MNOK). Vi var uenige med entreprenør og holdt tilbake en større betaling fra fasadeprosjektet i lengre tid, noe som førte til store utgifter til renter. Det gav oss etter forhandlinger mer kostnadsreduksjon enn vi hadde merutgifter.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 4: Personvalg

Lagt frem av styret

Vi har vært i dialog med flere potensielle styremedlemmer blant aksjonærene og kommer med en innstilling på disse før eller under generalforsamlingen.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

### **Sak 5: Styrehonorar**

Styrets forslag

Vi foreslår å øke styrets honorar fra 160.000 i fjor til 165.000 i år.  
Dette ligger noe under KPI-justering.

**Styrehonorar** ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 165.000

**Mot**

"Forslag avvises"

**AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11  
2023**

# Årsregnskap for AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11 (tidligere

Alle beløp i NOK

|                               | Note     | 2023              | 2022              | Budsjett 2023    | Budsjett 2024     |
|-------------------------------|----------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Driftsinntekter               |          | 4 527 149         | 3 553 288         | 5 552 424        | 4 865 051         |
| Andre inntekter               |          | 4 700             | 4 246 300         | 0                | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>    | <b>1</b> | <b>4 531 849</b>  | <b>7 799 588</b>  | <b>5 552 424</b> | <b>4 865 051</b>  |
| Lønn og personalkostnader     | 2        | 182 560           | 182 560           | 182 560          | 182 560           |
| Avskrivninger                 |          | 111 349           | 111 349           | 0                | 64 954            |
| Vaktmestertjeneste            |          | 143 209           | 247 019           | 203 500          | 172 600           |
| Renhold                       |          | 239 999           | 274 019           | 175 188          | 245 700           |
| Kabel-TV/Bredbånd             |          | 446 200           | 366 900           | 406 200          | 452 300           |
| Kommunale avgifter            |          | 430 620           | 362 881           | 417 000          | 438 900           |
| Strøm og nettleie             |          | 627 760           | 870 993           | 850 000          | 717 300           |
| Fjernvarme og fyring          |          | 594 961           | 670 874           | 600 000          | 459 000           |
| Andre driftskostnader         | 3        | 20 369            | 21 401            | 12 000           | 9 300             |
| Reparasjon og vedlikehold     | 3        | 1 988 601         | 8 517 850         | 170 000          | 212 000           |
| Eksterne tjenester            | 3        | 220 962           | 182 061           | 295 700          | 210 600           |
| Serviceavtaler                | 3        | 0                 | 2 328             | 5 000            | 1 400             |
| Forsikringer                  |          | 209 588           | 206 355           | 231 200          | 226 200           |
| Andre kostnader               | 3        | 294 796           | 51 920            | 74 500           | 44 300            |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>    |          | <b>5 510 975</b>  | <b>12 068 510</b> | <b>3 622 848</b> | <b>3 437 114</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b> |          | <b>-979 126</b>   | <b>-4 268 922</b> | <b>1 929 576</b> | <b>1 427 937</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT:</b>        |          | <b>-979 126</b>   | <b>-4 268 922</b> | <b>1 929 576</b> | <b>1 427 937</b>  |
| Finansinntekter               |          | 22 206            | 24 978            | 0                | 0                 |
| Finanskostnader               |          | 1 146 219         | 668 677           | 680 000          | 1 305 599         |
| <b>SUM NETTO FINANSPOSTER</b> |          | <b>-1 124 013</b> | <b>-643 699</b>   | <b>-680 000</b>  | <b>-1 305 599</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>            |          | <b>-2 103 139</b> | <b>-4 912 621</b> | <b>1 249 576</b> | <b>122 338</b>    |
| <b>Resultat</b>               |          | <b>-2 103 139</b> | <b>-4 912 621</b> | <b>1 249 576</b> | <b>122 338</b>    |
| Overført til udekket tap      |          | -2 103 139        | -4 912 621        | 0                | 0                 |
| <b>SUM DISPONERT</b>          |          | <b>-2 103 139</b> | <b>-4 912 621</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>          |

Document ID: 73354b77-87f6-4d3f-8023-11bcec6c792c

## Balanse

### AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11 (tidligere Sandakerveien 11)

|                                      | Note     | 2023               | 2022               |
|--------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |          |                    |                    |
| Fast eiendom                         |          | 2 700 422          | 2 811 772          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       | <b>4</b> | <b>2 700 422</b>   | <b>2 811 772</b>   |
| Andre fordringer                     |          | 706 807            | 737 636            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |          | <b>706 807</b>     | <b>737 636</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |          | <b>3 407 229</b>   | <b>3 549 408</b>   |
| Kundefordringer                      |          | 21 975             | 18 406             |
| Forskuddsbetalte kostnader           |          | 613 394            | 450 819            |
| <b>Sum fordringer</b>                |          | <b>635 370</b>     | <b>469 225</b>     |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         | 5        | 3 138 411          | 1 755 091          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>              |          | <b>3 773 781</b>   | <b>2 224 315</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |          | <b>7 181 010</b>   | <b>5 773 723</b>   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |          |                    |                    |
| Aksjekapital                         |          | 120 000            | 120 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>      |          | <b>120 000</b>     | <b>120 000</b>     |
| Annen opptjent egenkapital           |          | -18 390 290        | -10 387 642        |
| Udekket tap                          |          | 0                  | -5 899 510         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>      |          | <b>-18 390 290</b> | <b>-16 287 151</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>               | <b>6</b> | <b>-18 270 290</b> | <b>-16 167 151</b> |
| Gjeld til kredittinstitusjoner       | 7,8      | 23 350 000         | 18 316 088         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>    |          | <b>23 350 000</b>  | <b>18 316 088</b>  |
| Leverandørgjeld                      |          | 1 734 353          | 1 253 847          |
| Skyldige offentlige avgifter         |          | 79 576             | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld               |          | 287 371            | 2 370 940          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          |          | <b>2 101 300</b>   | <b>3 624 787</b>   |
| <b>SUM GJELD</b>                     |          | <b>25 451 300</b>  | <b>21 940 875</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |          | <b>7 181 010</b>   | <b>5 773 723</b>   |

## Balanse

### AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11 (tidligere Sandakerveien 11)

| Note | 2023 | 2022 |
|------|------|------|
|------|------|------|

OSLO,  
AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11 (tidligere Sandakerveien 11)

Kristoffer Gregersen Skappel  
Styrets leder

Kristian Gjertsen  
Styremedlem

Michelle Skatvedt  
Styremedlem

Anders Lærum Espeseth  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Antall årsverk: 0



## Note 1 Driftsinntekter

|                             | <b>2023</b>      |
|-----------------------------|------------------|
| Fakturerte felleskostnader  | 2 384 277        |
| Fakturert Kabel-TV/Bredbånd | 428 922          |
| Fakturert fyring/fjernvarme | 1 550 750        |
| Fakturert renhold           | 163 200          |
| Andre inntekter             | 4 700            |
| <b>Sum driftsinntekter</b>  | <b>4 531 849</b> |

## Note 2 Lønnskostnader

|                           | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Styrehonorar              | 160 000        | 160 000        |
| Arbeidsgiveravgift        | 22 560         | 22 560         |
| <b>Sum lønnskostnader</b> | <b>182 560</b> | <b>182 560</b> |

## Note 3 Driftskostnader

| Andre driftskostnader            | <b>2023</b>   |
|----------------------------------|---------------|
| Andre driftskostnader eiendom    | 20 369        |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>20 369</b> |

| Reparasjon og vedlikehold                                | <b>2023</b>      |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Rep. og vedlikehold bygning                              | 158 694          |
| Rep. og vedlikehold bygning – Rep. vaskemaskin – Jako AS | 82 918           |
| Brannvarsling og skallsikring annet                      | 10 343           |
| Rep. og vedlikehold prosjekt                             | 1 736 646        |
| <b>Sum reparasjon og vedlikehold</b>                     | <b>1 988 601</b> |

| Eksterne tjenester            | <b>2023</b>    |
|-------------------------------|----------------|
| Honorar for revisjon          | 30 901         |
| Andre konsulenthonorarer      | 52 490         |
| Forretningsførsel og regnskap | 111 540        |
| Ligningsoppgaver              | 23 063         |
| Annen fremmed tjeneste        | 2 968          |
| <b>Sum eksterne tjenester</b> | <b>220 962</b> |

## Andre kostnader

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
|                                  | <b>2023</b>    |
| Lisens og systemkostnader        | 33 838         |
| Bank- og kortgebyrer             | 5 660          |
| Gebyrer ved puring               | 235 925        |
| Annen kostnad                    | 18 320         |
| Øreavrunding                     | -121           |
| Tap på fordringer                | 1 365          |
| MVA-kostnader fra inkassoselskap | -191           |
| <b>Sum andre kostnader</b>       | <b>294 796</b> |

## Note 4 Anleggsmiddel

| Anlegg               | Anskaffelse      | Tidligere avskrivninger | Årets avskrivninger | Akkumulerte avskrivninger | Bokført verdi 31.12 |
|----------------------|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
| Bygning              | 531 691          | 132 357                 | 11 313              | 143 670                   | 388 021             |
| Tomt                 | 1                | -                       | -                   | -                         | 1                   |
| Dørprosjekt          | 1 792 435        | 477 984                 | 59 748              | 537 732                   | 1 254 703           |
| Vindusprosjekt       | 179 938          | 47 984                  | 5 998               | 53 982                    | 125 956             |
| Kjellerprosjekt      | 120 512          | 32 136                  | 4 017               | 36 153                    | 84 359              |
| Balkonger            | 482 000          | 48 574                  | 11 209              | 59 783                    | 422 217             |
| <b>Sum bygninger</b> | <b>3 106 577</b> | <b>739 035</b>          | <b>92 285</b>       | <b>831 320</b>            | <b>2 275 257</b>    |
| Port system          | 385 936          | 102 733                 | 12 864              | 115 597                   | 270 339             |
| Sentral fyranlegg    | 310 002          | 148 794                 | 6 200               | 154 994                   | 155 008             |
| <b>Sum inventar</b>  | <b>695 938</b>   | <b>251 707</b>          | <b>19 064</b>       | <b>270 771</b>            | <b>425 162</b>      |
| <b>Sum anlegg</b>    | <b>3 802 515</b> | <b>990 741</b>          | <b>111 349</b>      | <b>1 102 090</b>          | <b>2 700 425</b>    |

Selskapet eier tomten. Tomten ble overdratt til selskapet vederlagsfritt i 1935

## Note 5 Drift- og bundne midler

2023

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Driftskonto             | 3 081 395        |
| Skattetrekkskonto       | 57 016           |
| <b>Saldo per 31.12.</b> | <b>3 138 411</b> |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 57 016,-  
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 57 016,-

## Note 6 Negativ egenkapital

|                     | Aksjekapita<br>l | Annen EK           | Udekket tap | Sum               |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------|-------------------|
| Saldo 01.01.        | 120 000          | -10 387 642        | -5 899 510  | <b>16 167 152</b> |
| Årsresultat         | 0                | -2 103 1390        | 0           | <b>-2 103 139</b> |
| Endringer           | 0                | -5 899 510         | 5 899 510   | <b>0</b>          |
| <b>Saldo 31.12.</b> | <b>120 000</b>   | <b>-18 390 290</b> | <b>0</b>    | <b>18 270 290</b> |

Selskapet har 100 aksjer på kr. 1 200.

Egenkapitalen i selskapet er negativ.

Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

## Note 7 Langsiktig gjeld

2023

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig lånesum         | 23 350 000        |
| Restlån per 01.01.          | 0                 |
| Nedbetalt i år              | 0                 |
| <b>Restsaldo per 31.12.</b> | <b>23 350 000</b> |

Låntype: Annuitet  
Innfrielse: 01.12.2053  
Renter: 6,7%

Boligaksjeselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 23 350 000,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 22 238 321, - er restgjeld som forfaller etter 5 år.

**Note 8 Pantstillelse**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 | <b>2023</b>       |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 0                 |
| Pantelån        | 23 350 000        |
| <b>Totalt</b>   | <b>23 350 000</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokført verdi:

|               | <b>2023</b>    |
|---------------|----------------|
| Bygninger     | 388 021        |
| Tomt          | 0              |
| <b>Totalt</b> | <b>388 021</b> |

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**



## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (Tidligere Sandakerveien 11)

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (Tidligere Sandakerveien 11).

|                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke



vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
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."

## Urkedal, Hans Petter

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-13 07:55:32 UTC



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/validator>

# Vedlegg - Styrets årsberetning for 2023

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

|             |                       |                                              |
|-------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Styreleder  | Kristoffer G Skappel  | Valgt for 2 år i 2023                        |
| Styremedlem | Kristian Gjertsen     | Valgt for 2 år i 2022 (på valg)              |
| Styremedlem | Michelle Skatvedt     | Valgt for 2 år i 2022 (på valg)              |
| Styremedlem | Anders Lærum Espeseth | Valgt for 2 år i 2023                        |
| Varamedlem  | Ina Mikkelsen         | Valgt for 2 år i 2022 (På valg pga flytting) |

Styrets medlemmer består i dag av tre menn og to damer. Boligaksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

## Generelle opplysninger om boligaksjeselskapet

Boligaksjeselskapets hovedformål er å gi aksjonærene boret til egen bolig i boligaksjeselskapet. I 2023 hadde selskapet 100 aksjer.

Boligaksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø, men har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Boligaksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

**Selskapsnavn:** AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere S11)

**Organisasjonsnr:** 919 782 552

**Gårdsnr:** 225

**Bruksnummer:** 228

**Kommune:** Oslo

**Adresser:** Marcus Thranes gate 7, 9 og 11.

**Postnr:** 0473

## Tjenester; Forretningsførsel, revisjon, vaktmester mfl.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Norian Regnskap AS (org.nr.879906792) og boligaksjeselskapets revisor har vært BDO AS (org.nr.993606650)

Vaktmester Andersen AS står for daglig drift, vedlikehold og renhold av eiendommen

Kabel-TV og internett leveres av Telia. Grunntjenestene er inkludert i husleien og hver beboer kan for egen regning oppgradere tjenestene med høyere hastighet på nett eller flere kanaler på TV.

Boligaksjeselskapet får levert kraft til fellesanlegg

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 86166805.

## Annet

Eiendommen har fellesvaskeri i kjelleren og et sikret og avlåst sykkelrom i kjelleren med tilgang kun for de beboerne som betaler en enkeltsum for tilgang, dette i tillegg til et offentlig og allment tilgjengelig sykkelrom.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Internkontroll innebærer at boligaksjeselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligaksjeselskapets regi. Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

## Styrets arbeid 2023

Styret har i 2023 fremdeles jobbet med reklamasjonssaker fra foregående prosjekter og tiltak, samt håndtert uforutsette vedlikeholdsprosjekter som har dukket opp underveis. Vi håper at neste periode byr på færre slike og at vi kan fortsette det planlagte vedlikeholdsarbeidet.

Det pågår fremdeles reklamasjon/utbedring brannvarslingsanlegg. Dette har vært et prosjekt som har medført mye ulemper og støy for aksjonærene og vi jobber med utbedringer i 2023 og ut i 2024.

Vi har hatt problemer med ventilasjonssystemet en god stund. Det viste seg at dette var flere urelaterte problemer, med utslitt vifte, foreldede strømkabler, og tette ventilasjonssjakter. Ila 2023 har mange av disse blitt utbedret og vi venter nå på siste utbedringer som skal gi høyere luftkvalitet i både boliger og fellesarealer.

Oppvarmingssystemet hadde også i 2023 sine problemer, men økt kapasitet på oljetankene og bedre avtale direkte med leverandør har ført til raskere utbedring, lavere kostnader og mer forutsigbarhet.

Vi tok opp et ekstra lån på 2MNOK på slutten av fjoråret for å sikre at vi hadde penger på konto inn i nytt år, da mange leverandører i trangere økonomi har gått over til å ta seg betalt på forhånd for året i januar. Vi klarte ikke reforhandle disse avtalene i tide og vi ser at det over tid ofte er lønnsomt å betale på forskudd da det gir lavere totalpris og hindrer prisøkninger underveis.

Badene i fellesarealene er ferdigstilt og rengjort/overlevert til brukerne. Det er fremdeles noen mindre reklamasjonssaker på disse. Innen overlevering opplevde vi tyveri av dusjhoder, hærverk og nedgrising, noe som har forsinket overlevering ytterligere. Badene ble tatt i bruk i slutten av 2022, men har i 2023 blitt rengjort og avlåst slik at de ikke er tilgjengelige for uvedkommende.

Vi har også jobbet mye med prosjektering av individuell måling av strøm. Det er ikke plass i eksisterende skap og vi må finne en løsning som ikke tar plass fra gangene som er rømningsviser. Løsningen vi har endt på er å lage kabelføring til kjelleren, med målere der nede, samtidig som vi beholder sikringskapene der de er ved siden av boligene. Dette vil bli dyrt (2MNOK+), men det vil lønne seg fort da hver enkeltperson får strømstøtte i tillegg til at selskapet får strømstøtte på varmtvann.

## Styrets arbeid fremover

De viktigste prosjektene for styret i den nærmeste tiden er: brannvarslingsanlegg, ventilasjon, callingsystem og individuell måling av strøm, i den rekkefølgen.

Lenger frem i tid er nye radiatorer mot ring 2, nye postkasser og rehabilitering av ganger (få dem pene).

Utover prosjektene over vil vi jobbe mye med å få et bedre bomiljø. Dette med informasjonsarbeid og tett oppfølging av klagesaker. Styret vil håndheve vedtektene hardere enn tidligere, for å verne om aksjeeiernes rett til et trygt og godt bomiljø.

Med Vennlig hilsen

Styret i AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere S11)