

Innkalling til ordinær generalforsamling 20.06.2023 for AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11.

Møtested: Lilleborg Kirke

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 6: Diverse vedtektsendringer

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

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

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år godkjennes."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3,8 MNOK (mot budsjett 3,18 MNOK)

Driftsutgifter: 3,8 MNOK (mot budsjett 3,5 MNOK)

Totale utgifter: 8 MNOK (3,8M Drift + 0,74M Brannannlegg, + 3.5M Prosjekt)

Renter og gebyrer: 0,67M (mot budsjett 0,46 M)

Resultat: -4,9 MNOK

KORT OPPSUMMERING FRA STYRET ANG KOSTNADENE:

I tillegg til prisøkning, har både vaktmester og renhold vært dyrere enn forventet, totalt 155 tusen over året før. Strøm og nettleie har kostet 370 tusen mer enn året før. Kjøp av olje vil påvirke regnskapet for 2023 mer enn 2022.

PROSJEKTER (Kortsiktig gjeld)

Se eget prosjektrengskap med oppstilling av utgifter over tid. Vi har fått flere betalingsutsettelse av våre leverandører for å kunne ivareta likviditeten i selskapet.

LIKVIDITET GENERELT

Stadig flere leverandører ønsker forhåndsbetaling og høyere betaling. Dette kombinert med at mange leverandører (blant annet forsikring) sender faktura i januar, gjør at vi har veldig høyt

trykk av kostnader i desember/januar. I tillegg har vi mye høyere kostnader på vinteren (strøm, olje, vask, mfl), samtidig som vi har like inntekter ("husleie") hele året.

Styret jobber aktivt med å få redusert trykket på vinteren og "spre kostnadene" utover året slik at vi har bedre styring på likviditeten.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Personvalg

Sittende styre:

Leder:

Kristoffer G Skappel - På valg i år

Medlem:

Kristian Gjertsen: Ikke på valg - Valgt for 2 år i 2022

Michelle Skatvedt: Ikke på valg - Valgt for 2 år i 2022

Anders Lærum Espeseth: ikke på valg - Valgt 31.1.23 for 2 år.

Varamedlem:

Ina: På valg i år

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Kristoffer Skappel

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Ina Mikkelsen

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for neste periode 2023-2024 settes til kr. 160.000

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Diverse vedtektsendringer

Lagt frem av styret

Se vedlagte endringsforslag. Her følger en oppsummering av forslaget.

NAVNEENDRING

Vi fjerner referanse til Sandakerveien 11 i navnet. Tanken var å få en overgang slik at leverandørene ikke skulle bli forvirret. Nå er behovet for dette borte.

REFERANSER TIL UTBYGGER

AS Sandakerveien 11 Eiendom er nevnt i vedtektene, men disse har solgt alle sine aksjer og kan derfor fjernes fra vedtektene.

DOKUMENTASJON VED EIERSKIFTE

Våre vedtekter er urimelig strenge når det kommer til dokumentasjonskrav ved eierskifte. Vi foreslår å fjerne generelt krav til dokumentasjon utover lovpålagt dokumentasjon ved alle eierskifter. Andre steder i vedtektene står det at selskapet kan kreve dokumentasjon i enkelttilfeller.

OVERLATING AV BRUK (UTLEIE OG UTLÅN

Vi foreslår å fjerne den første delen som sier at man kan ha leieboer om man bor der selv. Det er ikke relevant for boliger med vår størrelse, og det er uansett en lovfestet rett.

Vi foreslår å presisere kravet om å melde ifra og å flytte setningen som allerede står der, om ansvar, lenger opp. Vi foreslår også å fjerne krav om at utleier må opplyse om hvor utleier oppholder seg (trolig lovstridig krav).

Vi foreslår å fjerne noen spesifikke lovreferanser til fordel for å henvise til norsk lov generelt.

Vi foreslår å endre ordlyden rundt konsekvenser (tvangssalg) til nyere ordlyd.

ORDENSREGLER

Ordensregler skal vedtas i generalforsamling, ikke av styret.

UTBYGGING

Dette er regulert i lov, og trenger ikke stå her. Desuten er det omtrent ingen arealer som kan kjøpes lenger.

BALKONGER OG FELLESBAD

Både bad og balkonger er regulert i avtaler med enkelte boligeier i dag. Vi foreslår å flytte de samme retningslinjene inn i vedtektene slik at de er tilgjengelige for alle boligeiere og boligkjøpere.

Blant annet er det ikke lov med grilling eller røyk på balkonger, dette fordi naboens vindu er under 2m unna og det er undertrykk i leilighetene.

PANTEKRAV

Vi foreslår å fjerne foreldelse av tvangsdekning og heller la loven regulere dette.

SAKER PÅ GENERALFORSAMLING

Årsberetning er ikke lenger lovpålagt og vi foreslår å bytte ut denne med årsrapport (enkler og mer lesbart format). Vi foreslår å pålegge styret å sende ut styrets årsrapport sammen med innkallingen, men å ikke ha denne som sak i generalforsamling, da et vedtak uansett ikke har betydning for selskapet i etterkant.

MØTELEDELSE

I dag står det i vedtektene at møteleder (styreleder) bestemmer utfallet ved stemmelikhet. Dette ønsker ikke styreleder.

STYREMEDLEMMER

Vi har på forrige generalforsamling valgt inn ett 4 medlem og ønsker å endre vedtektene for å gjenspeile dette.

FORRETNINGSFØRER, DAGLIG LEDER OG REVISJON

Vi foreslår å fjerne bindingstid til forretningsfører fra vedtektene. Vi har ikke daglig leder, så vi foreslår å fjerne referanse til denne.

Revisor er i nesten alle tilfeller et selskap, ikke en person, så vi kan forenkle språk rundt revisor.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets forslag til nye vedtekter, som vedlagt i innkallingen, vedtas som nye vedtekter."

Mot

"Forslag avvises"

Vedlegg - Styrets årsberetning for 2022

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder	Kristoffer G Skappel	Valgt for 2 år i 2021 (På valg)
Styremedlem	Kristian Gjertsen	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	Michelle Skatvedt	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	Anders Lærum Espeseth	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Ina Mikkelsen	Valgt for 2 år i 2020 (På valg)

Styrets ordinære 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 ansettelse.

Generelle opplysninger om boligaksjeselskapet

Boligaksjeselskapets hovedformål er å gi aksjonærene borette til egen bolig i boligaksjeselskapet. I 2022 fikk selskapet hatt 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 kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig

Styrets arbeid 2022

Taket hadde flere feil og mangler som ble utbedret ilt sommeren i fjor. Dette har utbedret flere lekkasjesaker vi visste om og flere vi ikke visste om.

Styret har fra starten av 2022 jobbet mye med reklamasjonssaker fra foregående prosjekter og tiltak, samt håndtert de mange uforutsette vedlikeholdsprosjektene som har dukket opp underveis. To ulike bunnledninger har rast sammen med påfølgende utbedring (herunder også oppgraving av Ring2).

Brannprosjektering var ferdig i forkant av 2022 og vi valgte brannvarslingsanlegg. Innføring av dette har tatt mye lenger tid enn forventet, og det pågår reklamasjon/utbedring av dette inn i 2023. Dette har vært et prosjekt som har medført mye ulemper og støy for aksjonærene og vi jobber med utbedringer.

Vi har hatt problemer med ventilasjonssystemet en god stund. Det viste seg at dette var flere urelaterte problemer, med utslitt vifte, foredede strømkabler, og tette ventilasjonssjakter. Vår/sommer 2023 var det fremdeles flere saker åpne her.

Oppvarmingssystemet hadde flere svikter i 2022, herunder problemer med tyktflytende olje ved for lave temperaturer. Dette er forebygget for fremtiden ved å isolere fyrrommet mer og tette åpninger mot ring2, som er rett ved siden av oljetankene.

Styret feilberegnet kostnadene for både renter og strøm i 2022. I tillegg til at disse ble langt større enn forventet hadde vi ekstraordinær prisstigning på tjenester også i forkant av årsskiftet. Styret tar selvkritikk for ikke å ha latt felleskostnadene følge prisstigningen løpende, fremfor å vente til høsten med å øke kostnadene. Kombindert med de mange uforutsette utgiftene, ble likviditeten til selskapet sterkt presset og felleskostnadene i slutten av året var uholdbart høye. I fremtiden skal renter og avdrag skilles ut i egne linjer på fakturaen og justeres fortløpende slik at selskapet ikke får overraskelser.

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.

Styrets arbeid fremover

De viktigste prosjektene for styret i den nærmeste tiden er: brannvarslingsanlegg, ventilasjon og callingsystem, i den rekkefølgen. Så følger individuell måling av strøm og generelle tiltak for å kutte kostnader.

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)

**AS Marcus Thranes Gate 7, 9 Og 11
2022**

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

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter		3 553 288	3 116 928	0	5 552 424
Andre inntekter		246 300	59 300	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER	2	3 799 588	3 176 228	0	5 552 424
Lønn og personalkostnader	3	182 560	182 560	0	182 560
Avskrivninger	5	111 349	111 349	0	0
Vaktmestertjeneste		247 019	204 564	0	203 500
Renhold		274 019	162 472	0	175 188
Kabel-TV/Bredbånd		366 900	332 133	0	406 200
Kommunale avgifter		362 881	349 080	0	417 000
Strøm og nettleie		870 993	498 664	0	850 000
Fjernvarme og fyring		670 874	677 278	0	600 000
Andre driftskostnader	4	21 401	3 631	0	12 000
Reparasjon og vedlikehold	4	4 517 850	510 344	0	170 000
Eksterne tjenester	3,4	182 061	150 081	0	184 100
Serviceavtaler	4	2 328	13 789	0	5 000
Forsikringer		206 355	197 040	0	231 200
Andre kostnader	4	51 920	118 516	0	74 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		8 068 510	3 511 501	0	3 511 248
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-4 268 922	-335 273	0	2 041 176
DRIFTSRESULTAT:		-4 268 922	-335 273	0	2 041 176
Finansinntekter		24 978	25 768	0	0
Finanskostnader		668 677	485 048	0	680 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		-643 699	-459 280	0	-680 000
ÅRSRESULTAT		-4 912 621	-794 553	0	1 361 176
Resultat		-4 912 621	-794 553	0	1 361 176
Overført til udekket tap		-4 912 621	-794 553	0	0
SUM DISPONERT		-4 912 621	-794 553	0	0

Balanse

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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Fast eiendom	5	2 811 772	2 923 121
Sum varige driftsmidler	5	2 811 772	2 923 121
Andre fordringer		737 636	755 636
Sum finansielle anleggsmidler		737 636	755 636
Sum anleggsmidler		3 549 408	3 678 757
Kundefordringer		18 406	27 783
Forskuddsbetalte kostnader		450 819	409 667
Sum fordringer		469 225	437 450
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 755 091	4 699 208
SUM OMLØPSMIDLER		2 224 315	5 136 658
SUM EIENDELER		5 773 723	8 815 416
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	7	120 000	114 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	114 000
Annen opptjent egenkapital		-10 387 642	-5 475 021
Udekket tap		-5 899 510	-5 899 510
Sum opptjent egenkapital	7	-16 287 151	-11 374 530
SUM EGENKAPITAL	7	-16 167 151	-11 260 530
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 316 088	19 143 532
Sum annen langsiktig gjeld	8,9	18 316 088	19 143 532
Leverandørgjeld		1 253 847	835 525
Annen kortsiktig gjeld		2 370 940	96 889
Sum kortsiktig gjeld		3 624 787	932 414
SUM GJELD		21 940 875	20 075 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 773 723	8 815 416

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

Kristoffer Gregersen Skappel
Styrets leder

Kamilla Rød Slettene
Styremedlem

Ina Fønnes Mikkelsen
Styremedlem

Disponible midler

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

	2022	2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	4 959 881	975 147
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-4 912 621	-794 553
Tilbakeføring av avskrivning	111 349	111 349
Endring anleggsmidler	0	0
Endring langsiktige lån	-827 444	4 667 938
B. Årets endring i disponible midler	-5 628 716	3 984 734
C. Disponible midler pr. 31.12.	-668 835	4 959 881

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	1 206 861	1 193 087
Kontanter og Bank	1 755 091	4 699 208
Omløpsmidler	2 961 952	5 892 295
Kortsiktig gjeld	-3 624 787	-932 414
Disponible midler	-662 835	4 959 881

Noter til årsregnskapet

Note 1 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.

Note 2 Diverse spesifikasjoner

Driftsinntekter		2022
Fakturerte felleskostnader		2 295 613
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd		358 225
Fakturert fyring/fjernvarme		754 700
Fakturert renhold		144 750
Andre inntekter		246 300
Sum driftsinntekter		3 799 588

Note 3 Lønnskostnader og revisjon

	2022	2021
Styrehonorar	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560
Sum Lønnskostnader og revisjon	182 560	182 560

Antall årsverk: 0

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

Honorar til revisor:

		2022
Revisjonshonorar		9 239

Note 4 Andre kostnader

Andre driftskostnader		2022
Andre driftskostnader eiendom		21 401
Sum andre driftskostnader		21 401

Reparasjon og vedlikehold

		2022
Rep. og vedlikehold bygning		295 413
Brannvarsling og skallsikring annet		737 563
Rep. og vedlikehold prosjekt		3 474 874
Egenandel forsikring		10 000
Sum reparasjon og vedlikehold		4 517 850

Eksterne tjenester

	2022
Honorar for revisjon	9 239
Honorar for juridisk bistand	10 625
Andre konsulenthonorarer	37 212
Forretningsførsel og regnskap	104 340
Ligningsoppgaver	18 283
Annen fremmed tjeneste	2 362
Sum eksterne tjenester	182 061

Serviceavtaler	2022
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	2 328
Sum serviceavtaler	2 328

Andre kostnader	2022
Lisens og systemkostnader	10 079
Bank- og kortgebyrer	5 396
Gebyrer ved purring	4 128
Annen kostnad	27 375
Tap på fordringer	1 842
MVA-kostnader fra inkassoselskap	3 100
Sum andre kostnader	51 920

Note 5 Anleggsmiddel

Anlegg	Anskaffelse	Tidligere avskr.	Årets avskr.	Akk. Avsk.	Bokført verdig 31.12
Bygning	531 691	121 044	11 313	132 357	399 334
Tomt	1	-	-	-	1
Dørprosjekt	1 792 435	418 236	59 748	477 984	1 314 451
Vindusprosjekt	179 938	41 986	5 998	47 984	131 952
Kjellerprosjekt	120 512	28 119	4 017	32 136	88 376
Balkonger	482 000	37 364	11 209	48 583	433 427
Sum bygninger	3 106 577	646 749	92 285	739 034	2 367 543
Port system	385 936	90 049	12 864	102 733	283 023
Sentralfyranlegg	310 002	142 594	6 200	148 794	161 208
Sum inventar	695 938	232 643	19 064	251 707	444 231
Sum anlegg	3 802 515	879 392	111 349	990 741	2 811 772

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

Note 6 Drift- og bundne midler

	2022
Driftskonto	1 736 273
Skattetrekkskonto	16
Sparekonto DNB 5005.06.85931	18 802
Saldo per 31.12.	1 755 091

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 16.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2022 utgjorde kr 0.

Note 7 Egenkapital

	Annen EK	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01.	-5 475 021	-5 899 510	-11 374 530
Årsresultat	-4 912 621		-4 912 621
Saldo 31.12.	-10 387 642	-5 899 510	-16 287 151

Selskapet har 100 aksjer på kr. 1 200. Nyopprettet 5 aksjer i april 2022 (6000,- kr).
Aksjekapital pr. 01.01 er 114 000. Total aksjekapital pr. 31.12 er 120 000,- kr.

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 8 Langsiktig gjeld

	2022
Opprinnelig lånesum	15 400 000
Restlån per 01.01.	14 098 566
Nedbetalt i år	347 736
Restsaldo per 31.12.	13 750 830

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 16.02.2048
Renter: 4,94 %

Boligselskapet hadde per 31.12.2022 gjeld på kr 13 750 830 til kredittinstitusjoner, derav kr 11 890 059 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

	2022
Opprinnelig lånesum	5 450 000
Restlån per 01.01.	5 044 966
Nedbetalt i år	479 708
Restsaldo per 31.12.	4 565 258

Låntype: Annuitet
 Innfrielse: 01.02.2031
 Renter: 4,94 %

Boligselskapet hadde per 31.12.2022 gjeld på kr 4 565 258 til kredittinstitusjoner, derav kr 1 298 287 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 9 Pantstillelse

	2022
Borettsinnskudd	0
Pantelån	18 316 088
Påløpte avdrag	0
Total	18 316 088

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokført verdi:

	2022
Bygninger	399 334
Tomt	0
Saldo per 31.12	399 334

VEDTEKTER: AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere Sandakerveien 11)

1. Innledende bestemmelser

1. Selskapets firma og formål

Selskapets navn er «AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere Sandakerveien 11)».

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

2. Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

3. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

1. Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 120.000, fordelt på 100 aksjer á kr 1.200,-, fullt innbetalt og pålydende navn.

Kun fysiske personer kan være aksjonær i selskapet, og ingen aksjonær kan eie mer enn 1 aksje.

Dette gjelder også hvis ytterligere aksjer erverves ved arv, gave eller skifteoppgjør.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

~~Sandakerveien 11 Eiendom AS kan eie fem aksjer i med tilknyttet rett til bolig i selskapet.~~

2. Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest 30 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. **Forretningsfører kan godkjenne på vegne av styret.**

~~Ved søknad om overdragelse av aksje må det fremlegges dokumentasjon, ikke eldre enn 5 år, på at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Har aksjonær bygd bad eller våtrom i leiligheten, skal dokumentasjon på at utbygging er i h.h.t. lover og forskrifter legges også ved. Søknad om godkjenning av ny aksjonær anses ikke kommet frem til styret før ovennevnte dokumentasjon foreligger.~~

3. Utøvelse av boretten

1. Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir boret, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Leilighetene i Sandakerveien 11 kan kun bebos av 1 person, med unntak av leiligheter som etter søknad til styret har fått godkjent bruk av flere personer. Før en leilighet kan godkjennes til bruk av flere personer, må leiligheten ha et grunnareal på minst 27kvm og det skal dokumenteres at elektrisk anlegg, samt evt våtrom/bad er i forskriftsmessig stand.

2. Overlating av bruk til andre

~~En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.~~

Alle bruksoverlating skal meldes til styret før boligen tas i bruk av bruksoverlater. Det skal meldes om startdato, sluttdato og hvem som leier, med kontaktinformasjon. Endringer skal meldes til styret.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ~~norsk lov ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.~~

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent, så sant ovennevnte forutsetninger er oppfylt.

~~Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.~~

Ulovlig **bruksoverlating fremleievirksomhet** er saklig grunn for styret til å **tvangsselge aksjonærens aksje. si opp aksjonærens leieforhold.**

4. Bruksrett og vedlikehold

1. Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

~~Styret fastsetter vanlige ordensregler.~~

2. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, innvendige flater og elektrisk anlegg frem til sikringskap. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, elektrisk anlegg frem til sikringskap, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger også de som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Dersom en leilighet eller eiendommen påføres skade av annen leilighet, er den forårsakende leilighet (aksjonær) ansvarlig, for eksempel vannskader.

På oppfordring fra styret må aksjonær innen 2 måneder fremlegge dokumentasjon på at evt bad / våtrom og det elektriske anlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

3. Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

~~Generalforsamlingen gir sitt samtykke til omdanning av fellesareal til areal underlagt eksklusiv bo-rett og gir sin tilslutning til ombygging av de fem fellesarealene til leiligheter.~~

~~Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.~~

Den enkelte aksjonær(utbygger) har ansvaret for at utbygging av bad/våtrom skjer i h.h.t .lover og forskrifter og at våtromsnormen følges. Den enkelte aksjonær har også ansvaret for alle kostnader ved lekkasjer og andre skader som ikke dekkes av forsikringen, samt for egenandelen.

5. Balkonger

Enkelte leiligheter har balkonger. Ved etablering av balkonger ble det signert kontrakter med følgende regler som nå er vedtektsfestet i stedet for å regulere dette i egne avtaler.:

- Pyntebelysning er kun lov i desember måned. Det er kun lov med ensfargede hvite lys og de skal ikke blinke
- Det er ikke lov å grille på balkongen.
- Det er ikke lov å røyke på balkongen
- På balkongen gjelder eiendommens regler for ro og orden.
- Kasting av søppel fra balkongen vil medføre fjerning av søppelet for balkongeierens regning

6. Bad i fellesarealer

Aksjonærer som av styret har fått bruksrett til bad i fellesarealer, skal uten unntak følge reglene for bruk av bad disse:

- Brukeren vil ikke røyke innendørs i fellesarealene, heller ikke på badene. Dette gir lukt både på bad og i tilstøtende leiligheter.
- Brukeren skal ikke på noe tidspunkt la husdyr oppholde seg på bad i fellesarealene.
- Brukeren skal holde badet ryddig og rent. Det er lov å ha noen få personlige eiendeler på badet, men dette skal fjernes om det er til sjenanse for andre brukere.
- Brukeren plikter å melde fra om feil/mangler ved badet uten opphold.
- Brukeren skal selv betale for reparasjoner og vedlikehold som følge av uvetting bruk
- Brukeren skal ikke gi uvedkommende tilgang til badene.
- Det skal ikke på noe tidspunkt nyttes rusmidler på badet, verken av aksjonær eller dennes gjester.
- Det er ikke lov å kopiere nøkkelen selv

Dersom brukeren bryter en eller flere av disse reglene, skal brukeren ikke lenger ha tilgang til badet, men vil i stedet få tilgang til dusj og toalett i kjeller. Dette av hensyn til andre brukere av badet og av hensyn til boligselskapets felles investering.

Dersom bruker har tilgang til dusj og toalett i egen leilighet, bortfaller retten til å benyttes seg av bad i fellesarealer (med unntak av lokalene i kjelleren som er tilgjengelig i tilfelle oppussing).

Maks to boliger skal ha tilgang til hvert bad og styret skal forsøke å tildele bad slik at færrest mulig deler bad (helt 1 bolig pr bad).

7. Felleskostnader

1. Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

2. Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. ~~Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.~~

8. Mislighold

1. Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse **ved lov eller vedtekter**, se punkt 8.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. ~~Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.~~

2. Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

9. Generalforsamling og styre

1. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at **gyldig** krav om det er fremsatt.

2. Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

3. Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

4. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

5. Innkalling til generalforsamling

Ved ordinær generalforsamling skal styret i god tid varsle alle aksjeeiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Epost anses som gyldig varslingsvei dersom aksjonæren har oppgitt epost **som gyldig varslingsvei**.

Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt innen fristen, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets **årsrapport årsberetning** og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere **med kjent adresse** og legges på **selskapets hjemmeside**.

6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- ~~godkjenning av styrets årsberetning~~
- godkjenning av **regnskap** ~~styrets regnskapsoversikt~~ for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7. Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. ~~Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.~~

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

8. Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av **4** ~~3~~ medlemmer inkludert styreleder. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret skal ha 1 varamedlem som velges for 1 år.

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

Dersom et styremedlem ikke er i stand til å utføre sine plikter, kan varamedlem ta dennes plass og selskapet kan fungere uten varamedlem frem til neste generalforsamling.»

9. Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om

selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

10. Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdel av medlemmene er til stede. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

11. Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. ~~Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.~~

Forretningsfører kan på vegne av styret godkjenne nye aksjonærer forutsatt at de oppfyller vilkårene.

12. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem ~~må skal~~ ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. ~~Det samme gjelder for daglig leder.~~

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

10. Revisjon

1. Revisjon

Selskapet skal ha ~~en eller flere statsautoriserte eller registrerte~~ revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.