

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet. Eventuell innbetalt/fakturert eiendomsskatt må gjøres opp i salgsoppgjør. Dette faktureres 2 ganger per år.

Ligningstall pr 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 301 361,-
Andel gjeld: kr 0,-

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:

<http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt/-eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/>

Aksjenr.: 355-370

Pålydende: 3000,00 pr. aksje

Leilighetsnr.: 448-1-B601

Aksjeboenhetsnr.: 00051

Bolignr.: H0601

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet: Panthaver:
1 AS Erling Skjalgssøns gate 23
2 Storebrand Bank ASA

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.

Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Eventuelle påbud/pålegg:

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.

Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr

kr 6 725,- inkl. mva.

Transportgebyr

kr 2 496,- inkl. mva.

Noteringsgebyr

kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

Styrets leder:

Ragnhild A. Lothe

Mobil: 99572291

E-post: Erling.Skjalgssonsgate23@styremail.no

Diverse informasjon:

All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret.

Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Nye eiere skal godkjennes av styret. Slik godkjenning innhentes hos styrets leder, se kontaktinformasjon i dette brevet.

Kopi av godkjenningen sendes til eierskifte@enqvist.no

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER

FOR

AS ERLING SKJALGSSØNSGATE 23

Vedtatt på generalforsamling 24. april 2006.

Revidert 23. april 2012, 13. mai 2014, 9. desember 2014, 28. mai 2015, 15. september 2015,
26. mai 2016, 2. mai 2017, 10. august 2017, 29. august 2017, 20. mai 2019 og 31. august 2021.

1 Innledende bestemmelser

1.1 *Selskapets navn og formål*

Selskapets navn er AS Erling Skjalgssøns gate 23, og dets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å drive eiendommen og gi aksjeeierne bruksrett til egne boliger, forretningslokaler eller garasjer i selskapets eiendom. Der ikke annet er spesifisert, vil det som gjøres gjeldende for en bolig, også være gjeldende for forretningslokaler og garasjer.

1.2 *Ansvarsbegrensning*

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorer for aksjeselskapets gjeld.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 *Aksjer*

Selskapets aksjekapital er kr 1 200 000, fordelt på 400 aksjer, hver pålydende kr 3 000.

Aksjene fordeles på følgende måte for de originale boligene: I tillegg til kjøkken og bad og wc representerer 15 aksjer en leilighet bestående av fem værelser og forstue; 7 aksjer representerer en leilighet bestående av tre værelser og forstue; 6 aksjer representerer en leilighet bestående av to værelser og forstue. Loftsleilighetene tildeles aksjer ut fra P-rommenes areal i 6. etasje pluss arealet i 7. etasje som er benevnt som hemsplan i Plan- og bygningsetatens dokument «Tillatelse til endring – Erling Skjalgssøns gate 23» (Saksnr.: 2014411421 – 118), på en slik måte at 1 aksje skal representere minimum 11,4 kvm. Vaktmesterleiligheten eies av AS Erling Skjalgssøns gate og representeres av 3 aksjer.

Forretningslokalene representeres av 18, 7 eller 4 aksjer avhengig av størrelsen på lokalene. Garasjene representeres av 4 aksjer for fem av dem og 5 for den sjette.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom én av disse ikke bor i boligen, anses det som om bruken er overlatt til den eller dem som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Det forutsettes at den nye aksjonæren skal bebo den leiligheten, drive den butikken eller bruke den garasjen som aksjene er tilknyttet.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Er ikke melding om nektelse kommet frem til kjøperens oppgitte adresse senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Det forutsettes at kjøperen kan nås på adresse i Norge.

Ved eierskifte skal det innbetales et eierskiftegebyr av kjøper. Beløpet fastsettes etter avtale mellom styret og forretningsfører.

3 Utøvelse av bo- og bruksretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir eksklusiv bruksrett til den boligen, det forretningslokalet eller den garasjen i selskapet som er tilknyttet de gjeldende aksjene. Aksjen gir også rett til å bruke fellesarealer i henhold til selskapets ordensregler.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Med deler av boligen menes her ett eller flere rom.

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 (jf. borettslagsloven §§ 4.1 til 4.3 og § 5.5).

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, samboer eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 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 én måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

En aksjeeier med bruksrett til et forretningslokale kan unntas fra kravet om å ha eid lokalet i minimum to år og å ha benyttet lokalet i ett av de to siste årene, for å kunne leie det ut. Ved et slikt unntak fra de generelle kravene i vedtektene kreves det aktiv godkjennelse fra styret, som har anledning til å nekte godkjennelse ut fra beboernes og selskapets interesser.

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en aktsom og god måte. Bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeierne. Det bruksarealet som aksjene representerer, kan ikke brukes til annet enn arealets tiltenkte formål uten styrets samtykke. Forretningsdrift skal ikke under noen omstendighet være av en slik art at den er til sjenanse for beboerne i form av støy, lukt eller andre ulemper.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier for egen regning gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemning hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som bruker regnes i denne sammenheng ikke midlertidig leietaker.

Utforming og plassering av skiltreklame på yttervegg skal forelegges styret for godkjenning. Skilt som ikke er godkjent, fjernes på oppdrag fra styret og for aksjeeiers regning etter behandling og vedtak i styret.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer (inklusive skifting av knuste ruter), løse vindussprosser, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater så som tapet, gulvbelegg, rupanel/plater på vegg, gulvbord/plater, og himlinger, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av ovenstående.

Med rør menes her alle rør som ikke er felles for flere boliger.

Med ledninger menes her alt elektrisk fra og med sikringsboksen tilhørende den enkelte boligen.

Utskifting av vinduer, vindusrammer, ytterdører eller verandadører i en enkelt bolig gjøres for aksjeeierens regning, og bare etter avtale med styret. Det samme gjøres også gjeldende for utbedring, utskifting eller innsetting av nytt ildsted.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade både på eget areal og på fellesarealet. Den inkluderer også at balkongene holdes snøfrie og at avløpene på balkongene holdes åpne.

Ved graverende mangler på vedlikehold hos aksjeeier, slik at gårdens tilstand forringes, kan styret etter skriftlig varsel sørge for at reparasjon blir utført for aksjonærens regning. Aksjeeier kan gis en frist på opptil tre måneder for selv å besørge utbedringen. Ny aksjeeier har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, også dersom det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

I de tilfeller der det oppstår en skade i én eller flere boliger som skyldes installasjon(er) som er omfattet av aksjeeiers vedlikeholdsplikt, men som dekkes av gårdens forsikringsselskap, skal egenandelen dekkes av aksjeeieren i den boligen der skaden har oppstått.

Der en aksjeeier foretar tekniske eller bygningsmessige endringer eller installasjoner ut over gårdens opprinnelige, er det aksjeeierens plikt og ansvar å besørge vedlikeholdet. Hvis installasjonen eller endringen krever rutinemessig ettersyn eller renhold, eller hvis det må tegnes en servicekontrakt for installasjonen, er det aksjeeierens ansvar at krav oppfylles på en slik måte at det ikke medfører økonomisk belastning for selskapet.

For å sikre økonomisk evne til å dekke skade på egen eller andres enheter stilles det krav til at alle aksjeeiere er innboforsikret.

4.3 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 boligene. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom en bolig dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen. Selskapet er også ansvarlig for utskifting av vinduer og ytterdører til boligene, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Det er ikke anledning til å koble avtrekksvifter til luftepipene eller til luker på yttervegg.

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

Der en bygningsmessig endring blir pålagt av det offentlige, må aksjeeierne følge pålegg som blir gitt, for at en endring skal kunne utføres. AS Erling Skjalgssøns gate vil i en slik sammenheng ikke være forpliktet til å gi noen økonomisk kompensasjon til den eller de aksjeeierne som berøres av pålegget.

5 Felleskostnader

5.1 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 gjeldende fordelingsnøkkel pr.

1. januar 2006. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller av 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 akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser¹ 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 besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

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.

¹ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trer i kraft.

6.2 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 tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre²

7.1 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 én måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Aksjeeieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og har talerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, dersom det ikke er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. De har begge rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Aksjeeier har rett til å ta med én rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 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.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse. Med mindre en aksjeeier reserverer seg skriftlig mot at innkallingen sendes som epost, skal epost benyttes.

² Reglene suppleres av aksjeloven kap. 5 og 6.

Innkallingen skal skje etter følgende prosedyre: Varsel om ordinær generalforsamling skal sendes ut minimum fem uker før generalforsamling skal holdes. Varselet skal inneholde tid og sted for møtet, samt informasjon om at saker aksjonærene vil ha tatt opp, må fremmes skriftlig for styret innen tre uker (med tillegg for bevegelige helligdager) før generalforsamling.

Innkallingen skal sendes aksjonærene minimum én uke før generalforsamling, og den skal angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal følge innkallingen.

Hovedinnholdet i saker som krever minst 2/3 flertall, skal følge innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig fra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

Bli det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller tidligere vedtak på generalforsamling, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og på aksjeselskapets bekostning, innkaller til generalforsamling.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling skal gis med minimum en ukes varsel.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- godkjenning av selskapets årsregnskap og styrets årsberetning
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen eller som etter loven eller vedtektene skal behandles på generalforsamling

7.7 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 én 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 (vedtektsendring), 5-19 (kvalifisert flertall) og 5-20 (krav om enstemmighet)). 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 2/3 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 to andre personer valgt av generalforsamlingen blant dem som er til stede. 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.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer, hvorav den ene skal være styreleder. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall og tjenestegjør ett år om gangen.

Styreleder velges av generalforsamlingen.

Det skal i tillegg til styret velges tre vararepresentanter. Disse har møterett og uttalerett på styremøter og trer inn i styret i prioritert rekkefølge ved styremedlemmers forfall.

Dersom det forventes ekstra arbeidsbelastning for et styre, har generalforsamlingen anledning til å velge to ekstra styremedlemmer.

7.9 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 nødvendige 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.

7.10 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 kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdel av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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, skal vararepresentant(e) innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opptil seks måneders varsel.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må 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.

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

8 Revisjon

8.1 Revisjon

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

HUSORDENSREGLER FOR AS ERLING SKJALGSSONSGT 23

FELLESROM

1. Brannforskriftene forbyr plassering av gjenstander i oppgangene, i portrommet, på loft eller i kjeller (utenfor egne boder). Det må derfor ikke stå gardintrapper, emballasje eller annet utenfor kjøkkendørene.
2. Gårdsplassen må ikke opptas av gjenstander som tilhører beboere. Sykler og annet sportsutstyr skal oppbevares i sportbodene, dog kan barnevogner i daglig bruk av oppgangens beboere tillates oppbevart nederst i trappegangene såfremt dette ikke hindrer ferdselen.
3. Motorkjøretøyer må ikke kjøres i bakgården.

RENHOLD AV FELLES ROM

4. Det må ikke tilgrises i trappeoppganger eller portrom, på fortauer, utvendige trapper, kjeller, loft, gårdsplass eller i søppelboden. Det er strengt forbudt å sette søppel i trappeganger eller utenfor søppelkassene. Avfall som er for stort til å gå i søppelkassene skal pakkes i plastsekker, påsettes betalingsmerke for bortkjøring (kan kjøpes av vaktmesteren eller styreformannen) og plasseres for avhenting i samråd med vaktmesteren. Beboerne er selv ansvarlige for bortkjøring av byggeavfall. Det må ikke settes festfakler e.l. på utvendige trapper.

VASK AV TRAPPER, KJELLER- OG LOFTSGULV

5. Enhver er forpliktet til å gjøre rent etter egne aktiviteter som medfører tilsmussing eller bæss. På anmodning er beboerne forpliktet til å gi rengjøringspersonale varmt vann og utslagsmulighet, og enhver må selv gjøre rent under sin dørmatte.

KLESVASK, TØRKING AV TØY, TEPPEBANKING

6. Maskinvask av tøy i leilighetene må bare skje i godkjent vaskemaskin montert av autorisert rørlegger. Vaskemaskinen må monteres slik at den ikke støyer eller rister unødige. Bruk av tørketrommel/skap må bare skje i rom med tilstrekkelig avtrekk.
7. Tørrking av tøy skal prinsipielt skje på tørkestativene på gårdsplassen eller loftene (timelister utarbeides ved behov). På loftet må det ikke henges tøy som drypper. Det er ikke tillatt å henge tøy til tørk eller lufting på gårdsplassen på helligdager eller i tiden mellom kl 1800 på lørdag og kl 0600 påfølgende mandag. Lufting eller tørk av tøy må ikke skje ut av vinduer. Tøy o.a må ikke luftes eller tørkes på balkongene høyere enn balkongkanten.
8. Banking av tøy, tepper etc. må ikke skje i trappeganger, ut av vinduer eller ut over balkonger, men kun på gårdsplassen på dagtid når det ikke henger tøy til tørk der.

VEDLIKEHOLD

9. Beboerne skal sørge for vedlikehold og rengjøring av egne balkonggulv, slik at vann ikke blir stående på gulvet, men fritt kan renne vekk gjennom sluket. Det må ikke legges tepper på balkongulvene som hindrer vann fra å renne ned i sluket.
10. Inngangsdørene og garasjeportene skal behandles varsomt. Det er ikke tillatt å dytte opp inngangsdørene med sykkelhjul e.l. Alle utvendige dører (med unntak av forretningenes) skal til enhver tid holdes lukket og låst. Vinduer i kjøkkenoppgangen kan holdes åpne for lufting, men de skal lukkes ved regn og vind og må ikke stå åpne om natten. Takluker på loftet skal kun åpnes og lukkes av vaktmesteren.
11. Ringetablåene ved inngangsdørene og postkassene skal ha normerte navneskilt som skaffes av vaktmesteren. Klistermerker, med unntak av Postverkets, må ikke settes på postkassene.
12. All utvendig maling, også på balkongvegger og vinduskarmer skal kun skje etter forutgående godkjenning av styret og kun fastlagte farger må brukes. Duk på markiser skal ha enhetlig farge fastlagt av styret.
13. Det er ikke tillatt å fjerne løse sprosser fra vinduene. Ødelagte eller bortkomne sprosser skal erstattes av beboer.

REPARASJONER

14. Den enkelte aksjonær kan selv velge håndverkere til reparasjoner eller oppussing av egen leilighet. Vaktmesteren kan forespørres om mindre reparasjoner og håndverksarbeid. Alle arbeider som aksjonæren vet eller tror vedrører gårdselskapet skal imidlertid gå via styret.
15. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at det elektriske opplegg i egen leilighet er i forskriftsmessig stand og beboere er forpliktet til å følge vanlige sikkerhetsregler for bruk av elektrisk strøm og elektriske apparater. Forøvrig gjelder som husordensregler også særskilte instruksjoner vedrørende elektriske opplegg, vvs-anlegg, antennesystemer og tilsvarende som til enhver tid er gitt i eiendommen.

MONTERING AV SKILT ETC.

16. Det er generelt forbudt å anbringe montre, automater, skilt, plakater eller oppslag av enhver art på eiendommen, i eller innenfor vindu eller utgangsdør, samt å montere individuelt elektrisk, elektronisk eller mekanisk utstyr på vegger, balkonger eller tak. Unntak fra denne regel er montering av markiser som er skriftlig godkjent av styret. Spesielle unntak for forretningsvirksomhet forutsetter forutgående, skriftlig godkjenning av styret.
17. Mekanisk damphette/avtrekk må ikke monteres gjennom yttervegg og ikke kobles til bygningens luftesjakter.

BRANNFORSKRIFTER

18. Beboerne skal følge gjeldende brannforskrifter. Spesielt skal oppbevaring av paraffin og andre brennbare/eksplosive stoffer følge forskriftene for slik oppbevaring. Bruk av åpen ild i kjeller eller på loft er forbudt.

DYREHOLD

19. Kjøledyr kan bare holdes etter forutgående godkjenning av styret og etter de retningslinjer styret fastsetter. Det må ikke legges ut mat til fugler på bakkenivå (trapper, fortau, gårdsplass).

NABOHENSYN

20. Det er forbudt å sjenere naboer med støy, matos eller lukt. Det må ikke luftes gjennom entré- eller kjøkkendør.
21. Mellom kl 2300 og 0700 skal det være nattero i huset. Mellom disse tidspunkter er det ikke tillatt å bruke støyende akkustiske, elektriske eller elektroniske instrumenter, maskiner eller apparater eller på annen måte lage støy som generer naboer. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller holdes selskap utover kl 2300 skal naboer og oppgangens øvrige beboere varsles på forhånd - slik varsel fritar imidlertid ikke fra alminnelig hensynsfullhet overfor naboene.

UNDERVISNING

22. Sang- eller musikkundervisning i leiligheten krever forutgående, skriftlig samtykke av styret.

GENERELT

23. Det er forbudt å drive erhvervmessig salg av seksuelle tjenester, herunder salg av pornografisk materiale av enhver art, eller erhvervmessig distribusjon av rusmidler i/fra leilighetene.
24. Dersom beboers barn ødelegger eiendommen, f.eks. ved maling (graffiti), er barnets foresatte ansvarlig overfor eiendommen for utbedring av skadeverket. Barnets alder spiller i denne sammenheng ingen rolle.
25. Beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Som beboere anses i denne sammenheng også husstandsmedlemmer, fremleietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Disse husordensregler erstatter alle tidligere bekjentgjorte husordensregler.

Januar 1996



ORDINÆR GENERALFORSAMLING

AS ERLING SKJALGSSØNSGATE 23



12.05.2025
Klokken 18:00



Møtested

Frogner Menighets hus, Zahlkasserer
Schafts plass 1

Til aksjonærene i AS Erling Skjalgssønsgate 23

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i AS Erling Skjalgssønsgate 23 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 12.05.2025.

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

AS Erling Skjalgssøns gate 23

Tid: 12.05.2025 – KL 18:00

Sted: Frogner Menighets hus, Zahlkasserer Schafts plass 1

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 29.04.2025

på vegne av styret i AS Erling Skjalgssøns gate 23

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Ragnhild A. Lothe
Styremedlem	Sophie Elisabeth Lorch-Falch
Styremedlem	Bård Tobiasson
Varamedlem	Mats Arne Berger
Varamedlem	Maud Els-Marie Andersson
Varamedlem	Line Venjar Raae

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Boligaksjeselskapets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET

Boligaksjeselskapet består av 44 boenheter, 3 næringslokaler og 6 garasjer.

AS Erling Skjalgssønsgate 23 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 921304838 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 57660503. Den enkelte aksjonær bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av oppstillingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Oslo Brann og Rednings etat (OBRE) gjennomgikk hele fyringsanlegget 28 august. Anmerkninger på Altinn ble sendt ut til de aktuelle eiere for utbedring, og alle er fulgt opp og bekreftet utbedret.

Det er blitt noe færre alarmer og feilmeldinger i fjor etter flere brannalarm-sensorer ble byttet ut i 2023. Nesten alle brannalarmene det siste året er selvforskyldt. Selv om det kan være irriterende med hyppige brannalarmer, må likevel alle beboere evakuere umiddelbart om brannalarmen går. Det står potensielt om å redde liv.

Ring alltid nødtelefonen ved mistanke om brann. Ingen må avstille alarmer. Vi må alltid forsikre oss om at brannfaren er avverget før alarm avstilles. Alle beboere og næringsdrivende anbefales å ha ekstra brannvarslere, helst én i alle rom. Brannslukningsapparatene må snus opp ned minst en gang i året.

4. EIERSKIFTER

Aksjer tilhørende 6 boliger har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har i størst grad konsentrert arbeidet om riving og utbygging av nabotomten, fulgt opp forliksavtalen med Bonum, i tillegg til løpende vedlikehold. Se tidligere generalforsamlingsprotokoller for historikk i Bonum-saken.

Generelt er økonomien i aksjeboliglaget god. Kostnadspresset i samfunnet har avtatt, og de fleste kostnader til aksjeboliglaget har vært forutsigbare et par år nå. Et viktig unntak er veksten i kommunale avgifter til og med 2026. Oslo kommune har varslet en fortsatt tosifret årlig økning. Det er likevel ventet en stabil utvikling i felleskostnadene de nærmeste årene. Styret ser etter måter å kutte kostnadene ytterligere for å holde veksten i felleskostnader nede. En stor utgiftspost er kabel-TV, og de fleste beboere bruker likevel internett for å få inn kanaler og TV-programmer. Kabel-TV er en stor utgiftspost for aksjeboliglaget og hver enkelt beboer, og styret undersøker besparelsen ved å inngå en langt billigere avtale.

Aksjeboliglaget tvangsinnkrever utestående fra Bonum

Rettsmeklingen ga et rettskraftig forlik i desember 2023 som innebærer at Bonum skal betale 3.050.000 kroner til AS Erling Skjalgssøngate 23 over tre år med første forfall på 550.000 kroner den 1. mai 2024. At forliket er rettskraftig betyr at

aksjeboliglaget har et tvangsgrunnlag overfor Bonum i tilfelle avdragene ikke betales til forfall. Dersom Bonum ikke betaler et av forfallene vil utestående i helhet forfalle. Bonum betalte første avdrag på 550.000 kroner innen 1. mai i fjor, men betalte ikke i tide til å rekke forfallet 1. november. Derfor forfalt alt av utestående etter forliksavtalen, og styret igangsatte tvangsinnkreving i vinter. Det er dessverre lange saksbehandlingstider hos namsfogden som gjør at innkrevingen har trukket utover våren.

Utbyggingen av nabotomten

Styret har fulgt med på byggeprosessen på naboeiendommen, og utarbeidet innsigelser i forbindelse med nabovarsel. Det ble klart i fjor sommer at skifersteinen som deler opp tomten ville ikke bestå etter riving og sprenging. Det ble i fjor høst landet en avtale med utvikler Backe i forbindelse med utbyggingen av nabotomten. Landskapsarkitekt utarbeidet en skisse som innebærer en mur som skiller tomten og sikrer lite innsyn i vår bakgård, sammen med betydelige oppgraderinger av bakgård på Backes regning.

Løpende er styret blitt orientert om framdriften i rivingen og byggingen. Fasen med verst støy var riving og sprenging inntil påske, og støynivået skal avta i byggefasene framover. I forbindelse med sprenging er det hittil ikke avdekket større skader, men noen overfladiske sprekker som er blitt befart av utbygger. Styret har mottatt rapport fra utbygger som argumenterer for ingen rimelig årsakssammenheng med arbeidene som har pågått.

Arbeidet har støvet ned bakgård og fasade, og ødelagt flere planter i bakgården. Backe tar hånd om vask av fasade i bakgård i vår, og vil også erstatte planter. Planter vil kjøpes inn i forbindelse med årets dugnad.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Én balkong i dårlig stand ble vedlikeholdt i D-oppgangen i fjor.

Aksjeboliglaget har soilrør som er nær forventet levetid, ifølge Sintef. Bunnledninger må også oppgraderes i løpet av de nærmeste årene, og soilrørene må fornyes for å unngå en stadig økende risiko for kostbare lekkasjer. En strømpeløsning er mest aktuelt. Styret har igangsatt arbeid for å innhente tilbud fra erfarne rørleggerfirmaer som har samarbeidet med Sintef om å utvikle strømpemetoden.

Heisene vil alltid kreve en del oppfølging og vedlikehold, og utgiftene er variable. Heisene må behandles varsomt. Alarmsystemet i heisene er basert på 2G-teknologi. Heisleverandør Kone har varslet behov for oppgradering innen utgangen av 2025 fordi 2G-nettet fases ut i 2026. Regjeringen har besluttet å utsette slukkingen av nettet. Styret avventer konkrete offentlige planer for utfasing før en beslutning om oppgradering til nyere teknologi tas.

Det er kommet flere henvendelser fra beboere om å restaurere inngangsdører og

garasjedører for å få et helhetlig og vedlikeholdt inntrykk av fasaden. Styret har vedtatt å pusse opp alle inngangsdører og garasjedører i løpet av sommeren med et profesjonelt firma.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2025. Felleskostnader ble økt med 5 prosent fra 01.01.2025, budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader i år. Varer som faktureres særskilt justeres halvårlig basert på faktura fra leverandør.

Oslo, den 28.04.2025

Styret i AS Erling Skjalgssøns gate 23

Resultatregnskap

AS Erling Skjalgssøns gate 23

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	2 197 500	2 197 488	1 936 530
Andre inntekter	3	494 763	492 368	3 388 059
Sum driftsinntekter		2 692 263	2 689 856	5 324 589
Styrehonorar		100 000	100 000	100 000
Andre personalkostnader	4	213 414	156 411	218 412
Avskrivninger		45 048	0	0
Kommunale avgifter		786 474	786 209	665 076
Vedlikehold	5	260 031	617 000	727 114
Kollektiv avtale TV/bredbånd		278 704	278 703	254 239
Driftskostnader	6	87 223	67 500	68 984
Honorarer	7	143 428	201 218	271 110
Forsikring		482 507	482 507	459 775
Andre kostnader	8	20 583	14 000	12 741
Sum driftskostnader		2 417 412	2 703 548	2 777 451
Driftsresultat		274 851	-13 692	2 547 138
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	136 248	84 400	91 340
Finanskostnader	10	0	0	6 995
Netto finansresultat		136 248	84 400	84 345
Årets resultat		411 099	70 708	2 631 482
Overføringer				
Overført annen egenkapital	14	411 099	0	2 631 482
Sum overføringer		411 099	0	2 631 482

Balanse

AS Erling Skjalgssøns gate 23

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler		1 636 404	1 669 800
Varige driftsmidler		582 348	594 000
Sum anleggsmidler	11	2 218 752	2 263 800
Omløpsmidler			
Kundefordringer		47 429	102 503
Forskuddsbet. kostnader		70 754	66 442
Andre fordringer	12	2 000 388	3 057 616
Bankinnskudd mv.	13	3 151 037	1 883 645
Sum omløpsmidler		5 269 608	5 110 206
Sum eiendeler		7 488 360	7 374 006
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 200 000	1 200 000
Annen egenkapital		6 185 867	5 774 768
Sum egenkapital	14	7 385 867	6 974 768
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		73 701	63 086
Leverandørgjeld		15 776	310 513
Påløpte kostnader		12 648	19 105
Annen kortsiktig gjeld		368	6 535
Sum kortsiktig gjeld		102 493	399 238
Sum gjeld		102 493	399 238
Sum egenkapital og gjeld		7 488 360	7 374 006

OSLO, 31.12.2024 /
Styret AS Erling Skjalgssøns gate 23

Ragnhild Adelheid Lothe
Styrets leder

Bård Johan Tobiasson
Styremedlem

Sophie Elisabeth Lorch-Falch
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Prinsippendring

Selskapets varige driftsmidler er tidligere ikke blitt avskrevet. Fra 01.01.2024 vil man avskrive eiendeler som ligger boligaksjeselskapets balanse.

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Husleie boliger	1 933 008	1 933 008	1 703 466
Husleie næring	203 748	203 736	179 568
Gusleie garasje	60 744	60 744	53 496
Sum	2 197 500	2 197 488	1 936 530

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Heiskostnader	215 172	215 000	170 280
Kabel-TV	249 142	249 244	165 120
Bredbånd	23 220	23 124	92 364
Andre inntekter	0	0	491
Rettsforlik med Bonum*	0	0	2 955 550
Bruttoinntekt elbillading	7 229	5 000	4 254
Sum	494 763	492 368	3 388 059

*Styret inngikk et rettsforlik med Bonum på kr 3 050 000 i desember 2023 og dette ble inntektsført mot kontoen "Rettsforlik Bonum".

Gamle krav og avsetninger tilknyttet Bonum, som stod i boligaksjeselskapets balanse ved inngangen av året 2023 ble kostnadsført mot samme konto. Dette utgjorde netto kr 94 450

Rettsforlik med Bonum kr 3 050 000
Forlikt krav som er kostnadsført kr 94 450

Note 4 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Lønn til ansatte	147 441	118 920	155 188
Feriepenger	0	4 503	1 214
Fri Bolig	188 160	188 160	188 160
Motpost fri bolig	-188 160	-188 160	-188 160
Arbeidsgiveravgift	62 223	32 353	62 512
Arb.giv.avg. avs. feriepenger	0	635	171
Lønnsrefusjon fra NAV	0	0	-673
Andre sosiale kostnader**	3 750	0	0
Sum	213 414	156 411	218 412

*Selskapet har en ansatt vaktmester som utfører arbeid tilsvarende ca 30% av et årsverk. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

**Andre sosiale kostnader gjelder avslutningsgave til avtroppende styreleder.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold utearealer	43 078	50 000	330 720
Vedlikehold bygning	60 788	300 000	54 566
Vedlikehold og drift heis	136 275	220 000	290 747
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	3 553	5 000	12 881
Vedlikehold VVS	14 899	5 000	1 940
Vedlikehold elektro	0	2 000	0
Brannvarslingsanlegg	1 438	35 000	36 260
Sum	260 031	617 000	727 114

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	69 200	60 000	62 025
Renhold	0	1 000	0
Annen renovasjon	6 198	4 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	289	0	0
Internkontroll-HMS system	5 500	0	5 400
Dugnad	6 036	0	711
Data- Og Kontorutstyr	0	1 500	0
Porto	0	1 000	848
Sum	87 223	67 500	68 984

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	14 163	15 000	14 806
Forretningsførsel	80 176	80 171	76 353
Ekstra forretningsførsel	3 975	2 500	6 500
Andel systemkostnader	975	0	0
Beboerportal	3 546	3 547	3 378
Honorar juridisk bistand	40 594	100 000	146 755
Honorar teknisk forvaltning	0	0	5 350
Teknisk konsulent	0	0	17 969
Sum	143 429	201 218	271 111

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Styre- og årsmøter	3 500	3 500	3 000
Ørediff Mva Oppgaver	0	0	0
Bankomkostninger	7 206	5 000	4 626
EHF-fakturagebyr	24	0	0
Diverse kostnader	6 756	2 500	2 240
Øreavrunding	-3	0	-24
Sum	20 583	14 000	12 742

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	6 386	0	3 840
Bankrenter	78 945	34 400	40 810
Andre finansinntekter*	50 917	50 000	46 690
Sum	136 248	84 400	91 340

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 10 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	0	0	6 995
Sum	0	0	6 995

Note 11 Anleggsmidler

	Vaktmester-		
	Bygninger	leilighet	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 669 800	594 000	2 263 800
Årets tilgang	-	-	-
Årets avgang	33 396	11 652	45 048
Anskaffelseskost 31.12	1 636 404	582 348	2 218 752
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	33 396	11 652	45 048
Akkum. avskrivn. 31.12	33 396	11 652	45 048
Bokført verdi 31.12	1 636 404	582 348	2 218 752

Bygninger og vaktmesterleiligheten avskrives lineært over 50 år fra 2024 - se note 1.

Note 12 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	2 000 388	3 057 616
Sum	2 000 388	3 057 616

Andre fordringer består hovedsaklig av rettsforlik med Bonum. I løpet av 2024 har Bonum innbetalt kr 1 050 000, som er i tråd med det de skal betale for 2024. Gjenstående sum av rettsforliket som Bonum skal betale er kr 2 000 000.

Øvrig del av andre fordringer på kr 388 gjelder kreditnota for strøm tilknyttet billadere for desember 2024

Note 13 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken 9666.01.43928	892 364	753 240
9666.01.52781 (31+)	2 243 558	1 115 291
9666.01.48199 skatt	15 114	15 114
Sum	3 151 037	1 883 645

Note 14 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	SUM
Saldo 01.01	1 200 000	5 774 768	6 974 768
Årets resultat	0	411 099	411 099
Egenkapital 31.12.	1 200 000	6 185 867	7 385 867

Selskapets aksjekapital består av 400 aksjer, pålydende kr 3 000, totalt kr 1 200 000.

Leilighet nr	Aksje nr.	Eierandel antall	Eierandel beløp
A201	1-6	6	18 000
A202	216-222	7	21 000
A301	7-12	6	18 000
A302	139-145	7	21 000
A401	13-18	6	18 000
A402	146-152	7	21 000
A501	19-24	6	18 000
A502	153-159	7	21 000
A601	340-354	15	45 000
B201	133-138	6	18 000
B202	223-237	15	45 000
B301	25-30	6	18 000
B302	238-252	15	45 000
B401	31-36	6	18 000
B402	253-267	15	45 000
B501	37-42	6	18 000
B502	268-282	15	45 000
B601	355-370	16	48 000
C201	43-48	6	18 000
C202	160-166	7	21 000
C301	49-54	6	18 000
C302	167-173	7	21 000
C401	55-60	6	18 000
C402	174-180	7	21 000
C501	61-66	6	18 000
C502	181-187	7	21 000
C601	371-381	11	33 000
D201	337-339	3	9 000
D202	188-194	7	21 000
D301	67-72	6	18 000
D302	195-201	7	21 000
D401	73-78	6	18 000
D402	202-208	7	21 000
D501	79-84	6	18 000
D502	209-215	7	21 000
D601	382-390	9	27 000
E201	91-96	6	18 000
E202	85-90	6	18 000
E301	103-108	6	18 000
E302	97-102	6	18 000
E401	115-120	6	18 000
E402	109-114	6	18 000
E501	121-132	12	36 000
E601	391-400	10	30 000
U101	308-311	4	12 000
U102	283-300	18	54 000
U103	301-307	7	21 000
U104	316-319	4	12 000
U105	328-332	5	15 000
U106	320-323	4	12 000
U107	312-315	4	12 000
U108	333-336	4	12 000
U109	324-327	4	12 000
		400	1 200 000

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	4 710 968
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	411 099
Tilbakeføring av avskrivninger	45 048
C. Disponible midler 31.12	5 167 115
Årets endring i disponible midler	456 147
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	5 269 608
- Kortsiktig gjeld	102 493
= Disponible midler 31.12	5 167 115

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til generalforsamlingen i AS Erling Skjalgssøns gate 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Erling Skjalgssøns gate 23.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap for 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Sven Mozart Aarvold
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."

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-29 08:30:43 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre

16 valideringsverktøy for digitale signaturer.

Budsjett AS Erling Skjalgssøngate 23 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Husleie boliger	2 029 658	1 933 008
3610 Husleie næring	213 935	203 748
3630 Husleie Garasje	63 781	60 744
Felleskostnader	2 307 374	2 197 500
3650 Heiskostnader	215 172	215 172
3763 Kabel-TV	272 000	249 142
3764 Bredbånd	25 000	23 220
3903 Bruttoinntekt elbillading	5 000	7 229
Andre inntekter	517 172	494 763
Sum driftsinntekter	2 824 546	2 692 263
5330 Styrehonorar	100 000	100 000
Styrehonorar	100 000	100 000
5000 Lønn til ansatte	118 920	147 441
5090 Feriepenger	4 503	0
5230 Fri Bolig	188 160	188 160
5290 Motpost fri bolig	-188 160	-188 160
5400 Arbeidsgiveravgift	32 353	62 223
5401 Arb.giv.avg. avs. feriepenger	635	0
5990 Andre sosiale kostnader	0	3 750
Andre personalkostnader	156 411	213 414
6000 Avskrivning bygning	0	33 396
6010 Avskrivning VM. leil	0	11 652
Avskrivninger	0	45 048
6320 Kommunale avgifter	893 968	786 474
Kommunale avgifter	893 968	786 474
6605 Vedlikehold utearealer	50 000	43 078
6610 Vedlikehold bygning	300 000	60 788
6612 Vedlikehold og drift heis	220 000	136 275
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	3 553
6620 Vedlikehold VVS	5 000	14 899
6625 Vedlikehold elektro	2 000	0
6642 Brannvarslingsanlegg	35 000	1 438
Vedlikehold	617 000	260 031
7690 Kabel-TV	272 000	255 042
7691 Internet/ Bredbånd	25 000	23 661
Kollektiv avtale TV/bredbånd	297 000	278 704
6340 Strøm fellesanlegg	70 000	69 200
6380 Annen renovasjon	8 000	6 198
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	1 000	289

Budsjett AS Erling Skjalgssøngate 23 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
6558 Internkontroll-HMS system	0	5 500
6791 Dugnad	5 000	6 036
Driftskostnader	84 000	87 223
6700 Revisjon	15 000	14 163
6710 Forretningsførsel	83 000	80 176
6711 Ekstra forretningsførsel	3 000	3 975
6714 Andel systemkostnader	3 900	975
6715 Beboerportal	0	3 546
6725 Honorar juridisk bistand	0	40 594
Honorarer	104 900	143 428
7500 Forsikringspremie	506 000	482 507
Forsikring	506 000	482 507
7400 Kontingenter	3 200	3 100
7700 Styre- og årsmøter	3 500	3 500
7770 Bankomkostninger	8 000	7 206
7771 EHF-fakturagebyr	0	24
7790 Diverse kostnader	8 000	6 756
7797 Øreavrundning	0	-3
Andre kostnader	22 700	20 583
Sum driftskostnader	2 781 979	2 417 412
Driftsresultat	42 567	274 851
Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	0	6 386
8051 Bankrenter	34 400	78 945
8070 Andre finansinntekter	0	50 917
Finansinntekter	34 400	136 248
Netto finansresultat	34 400	136 248
Årets resultat	76 967	411 099



Sentralbord:

22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:

post@enqvist.no

Nettside:

www.enqvist.no

Postadresse:

Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær Generalforsamling i
AS Erling Skjalgssøns gate 23
Tid: 12.05.2025 – KL 18:00
Sted: Frogner Menighets hus, Zahlkasserer Schafts plass 1

Konstituering

- 88 aksjer var representert, hvorav 0 aksjer med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Markus Kristoffer Simenstad og Mats Arne Berger ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 411 099 og en egenkapital på kr 7 385 867, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 100 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 76 967. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.2025 og budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader utover dette i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Hele styret var på valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Ragnhild Adelheid Lothe	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Sophie Elisabeth Lorch-Falch	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Bård Tobiasson	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem nr. 1:	Mats Arne Berger	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem nr. 2:	Jan Petter Skaug	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem nr. 3:	Maud Els-Marie Andersson	Valgt for 1 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:46.

Oslo 12. mai 2025

Rune Dybvik
møteleder

Mats Arne Berger
Protokollvitne

Markus Kristoffer Simenstad
Protokollvitne