

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Luan Bui
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: luan@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0057 . Vår ref.: 0058-1-08

Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: BORETTSLAGET THERESSES GATE 43
Organisasjonsnr: 988209864
Andelseier: Straumfors, Eline
Medeier:
Leilighetsnummer: 08
Adresse: Thereses Gate 43, 0354 OSLO
Andelsnummer: 8
Gnr. 216
Bnr. 236

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 77298511.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet er ny kunde hos oss fra 01.01.2025. Tredjepartsopplysningene utarbeides av tidligere forretningsfører OBF. Kontakt derfor selv OBF på tlf. 22 12 23 40 eller e-post: firmapost@obf.no for å innhente de.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207424609
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	1 957 566,60
Innfrielsesdato:	30.05.2037
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207826723
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: 4 150 964,95
Innfrielsesdato: 30.05.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med desember 2028

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall.: 5 660,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån 2	1 130,00	
Felleskostnader	4 530,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 066,-
Fradragsberettigede kostnader: 10 588,-
Annen formue: 36 405,-
Gjeld: 180 483,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207424609
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207826723
Restsaldo: 180 483,04
Kapitalkostnader: 843,68
IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 180 483,04,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjenning, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Atle Havig, e-post: theresesgt-43@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for THERESESGT. 43 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988209864

Møtet ble avholdt 23. september kl. 17:00, Bakgården i Theresesgate 43.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Atle Havig som møteleder

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Veronica Stabe og Ulrik Rasch Bakke som protokollvitner

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Atle Havig og Ulrik Rasch Bakke som protokollvitner

✓ Forslaget ble vedtatt

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Valg av tillitsvalgte

Styret velges med korrekt periode i henhold til vedtektene

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

URB

AA

Atle Havig

Følgende stilte til valg:

Atle Havig

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kaspar Sandø

Øystein Haugset Skjellfjord

Følgende stilte til valg:

Kaspar Sandø

Øystein Haugset Skjellfjord

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marius Knudsen Sollie

Kine Vargel

Følgende stilte til valg:

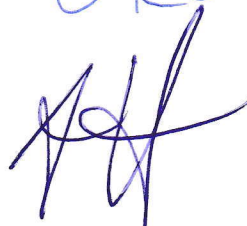

Marius Knudsen Sollie

Kine Vargel

Signatur protokoll:

Unik Rash Bakke

ORB



THERESESGT. 43 BORETTSLAG - PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

Generalforsamling Torsdag 23. mai 2024 kl. 17:00 i bakgården.

1.KONSTITUERING

A Valg av møteleder **Vedtak:** Arild Rebbeng ble valgt.

B Opptak av navnefortegnelse **Vedtak:** seksjon 1,3, 6 og 10, til sammen 4 eiere.

C Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen

Vedtak: Rebbeng ble valg som referent. Ulrik Rasch Bakke som protokollvitne.

D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden **Vedtak:** Godkjent.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Vedtak: Årsberetningen ble referert og godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP 2023 OG BUDSJETT 2024

A Årsregnskapet for 2023

B Disponering av årets resultat foreslås overført balansen,

C Revisjonsberetning

Vedtak: Gjennomgått og godkjent.

D Orientering om budsjett for 2024 **Vedtak:** Tatt til etterretning.

4. GODTGJØRELSER

A Styret kr 18 000,- Herav kr 12 000 til styreleder. (det er tidligere forhåndsgodkjent honorar til ekstern styreleder kr 12 000)

Styret er innstilt på ta ut gavekort på kr 5000,- til styreleder og styremedlemmer som alternativ til styrehonorar. Da slipper borettslaget arbeidsgiveravgift og mottaker kan motta gavekort på kr 5000,- uten å skatte av beløpet.

Vedtak: Godkjent.

5. Forslag

A) Sak meldt inn fra beboer Jens Petter Floden (seksjon 5) vedr muligheter for å etablere balkong for leiligheter i 2, 3 og 4 etg.

Styrets kommentar: Borettslaget har ikke økonomi til å gjennomføre et slikt prosjekt. Et evt prosjekt må i sin helhet privatfinansieres.

- Det må engasjeres prosjekt og byggeledelse, som bør være samme firma som borettslaget hadde ved fasaderehabiliteringen i 2021/2022.
- Det forutsettes samme profiler på verandadører som det er på vinduene.
- Godkjenning fra plan- og bygningsetaten må foreligge.
- Dersom et slikt prosjekt skal kunne realiseres må alle 6 leiligheter inngå en juridisk bindende avtale for deltagelse og finansiering.

Vedtak: Øystein Skjellfjord (seksjon 3) undersøker om det er mulig å få forpliktende deltagelse i et evt balkongprosjekt fra de alle de 6 aktuelle leilighetene. Skjellfjord sjekker også mulige andre alternativ. F eks om det er mulig å etablere balkonger for de største leilighetene, i 2,3 og 4 etg.

6: Fullmakt til bytte av revisorfirma

OBF, har erfaring med flere revisorfirma, de mener det er det er et mulig å redusere revisjonshonoraret til ved valg av et mindre firma.

Vedtak: Bytte av revisjonsfirma godkjennes.

7. VALG

A. Styreleder for 1 år **Vedtak;** Arild Rebbeng ble valgt. (ekstern styreleder/forhåndsgodkjenning av honorar på kr 12 000)

B Valg av 2 styremedlemmer for 1 år **Vedtak:** Veronica Stabe (seksjon 1 og Øystein Skjellfjord (seksjon 3)

C Valg av inntil to varamedlemmer for 1 år **Vedtak:** Marius Knudsen Sollie (seksjon 1) og Atle Haug (seksjon 10)

8. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Vedtak: Protokollen ble godkjent.

Møte slutt kl 18.00

Arild Rebben,/sign/ referent Ulrik Rasch Bakke/sign/ protokollvitne.

VEDTEKTER
FOR
THERESESGT. 43 BORETTSLAG.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 5. april 2006 til avløsning av tidligere fastsatte vedtekter på konstituerende generalforsamling 9. mai 2005.

§ 1. Lagets navn, forretningskontor og lagsform.

Lagets navn er Theresesgt. 43 Borettslag og har sitt forretningskontor i Oslo. Laget er et frittstående Borettslag.

§ 2. Lagets formål.

Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og gi hver andelseier enerett til å bruke en bolig samt rett til å bruke fellesareal til det de er tiltenkt eller vanlig brukt til. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

§ 3. Andeler og andelseiere.

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere og ingen andelseier kan eie mer enn én andel. Unntak fra denne vedtektsbestemmelse er de ufravikelige regler i Borettslovens § 4-2.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Borettslovens kapittel 4, II. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til person utpekt av styret.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen kan andelen bare overdras sammen med borettsinnskuddet.

Ved overdragelse av andel skal Borettslagets forretningsfører ha skriftlig melding umiddelbart etter at overtagelse har funnet sted.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med disse vedtekter eller Borettslovens bestemmelser.

§ 6. Forkjøpsrett.

Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

§ 7. Overlatelse av bruken til andre.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til 3 år dersom andelseieren selv har bodd i boligen ett av de siste 2 årene.

Videre kan andelseieren med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig fraværende på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Andelseier kan også overlate bruken til de som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens og husstandfellesskapslovens bestemmelser.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. Andelseieren skal holde styret/forretningsfører orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre.

§ 8. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Han skal sørge for nødvendig vedlikehold av vindu, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig rør- og kloakkledning både til og fra egne vannlåser/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

For balkong/terrasse tilhørende en andelsleilighet har andelseier ansvar for drift og vedlikehold. Vedlikeholdsplikten for balkong/terrasse omfatter også nødvendig utskifting av tetningssjikt(membran). Andelseier skal til enhver tid holde terrasse/balkong fri for alle typer avfall, løv, snø, is eller annet. Andelseier skal også rense sluk og rør på terrasser/balkonger og lignende ned til tilknytningspunkt på felles utvendig taknedløp og sørge for at sluk og avløp

til enhver tid er fri for hindringer. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har en egenandel som må betales. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslaget vedtar dette.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker den enkeltes leilighet, innbo og løsøre.

Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

§ 9. Salgspålegg fra laget.

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarsel skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Et salgspålegg skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom salgspålegget ikke er etterkommet innen 3 måneder etter at salgspålegget er mottatt.

§ 10. Lagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Fellesanlegg og andre felles installasjoner skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom den enkelte bolig dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Andelseieren skal gi atkomst til boligen i denne sammenheng og til nødvendig vedlikehold eller utskiftning.

§ 11. Felleskostnader.

Felleskostnadene i laget fordeles etter størrelsen på den enkelte bolig. Styret vedtar årlig budsjett som grunnlag for innkrevning av andel felleskostnader pr. måned. Budsjettet forelegges den ordinære generalforsamling for endelig godkjenning.

§ 12. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innmelding av saker som ønskes tatt opp.

Vedlagt innkallingen skal følge årsregnskapet, styrets årsberetning og revisors beretning. Det skal fremgå av innkallingen hvilke saker som skal behandles. For å kunne fatte vedtak i saker som krever to tredjedels flertall må hovedinnholdet fremgå av innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3 andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skjer skriftlig til andelseiernes oppgitte adresse med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

§ 13. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet og alle vedtak som blir fattet.

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. En andelseier kan ikke være fullmektig for mer enn én andelseier. For andel som eies av flere kan det avgis bare én stemme.

Med de unntak som følger av Borettsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

- Styrets årsberetning.
- Revisors beretning.
- Årsoppgjøret.
- Revisors- og styrets honorar.
- Andre saker angitt i innkallingen.
- Valg av styre med varamedlemmer.

§ 15. Styre.

Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret og varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år og kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

§ 16. Revisjon.

Laget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt eller revisor melder fratreden.

§ 17. Rettsregistrering.

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka og styret skal sørge for at nødvendig melding blir sendt registerføreren.

§ 18. Endring av vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare skje på generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget til endring skal fremgå av innkallingen.

§ 19. Forhold til Borettsloven.

For så vidt annet ikke fremgår av disse vedtekter gjelder lov av 6. juni 2003, nr. 39, om Borettslag med senere endringer.

Oslo 5. april 2006.

Endringer:

§ 1 Korrigert 11.02.2009: Steenstrupsgt. 21 er byttet ut med Theresesgt. 43.

§ 8 Endret 17.10.2013 i samsvar med avgjørelse fra generalforsamling 19.06.2013.

ÖBF



THERESESGT. 43 BORETTSLAG
INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2023

Generalforsamling i Therese Sgt. 43 Borettslag avholdes

Torsdag 23. mai 2024 kl. 17:00 i bakgården.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1.KONSTITUERING

A Valg av møteleder

B Opptak av navnefortegnelse

C Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen

D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP 2023 OG BUDSJETT 2024

A Årsregnskapet for 2023

B Disponering av årets resultat

C Revisjonsberetning

D Orientering om budsjett for 2024

4. GODTGJØRELSER

A Styret kr 18 000,- Herav kr 12 000 til styreleder.

(det er tidligere forhåndsgodkjent honorar til ekstern styreleder kr 12 000)

5. Forslag

A) Sak meldt inn fra beboer Jens Petter Floden vedr muligheter for å etablere balkong for leiligheter i 2, 3 og 4 etg.

Styrets kommentar:

Borettslaget har ikke økonomi til å gjennomføre et slikt prosjekt. Et evt prosjekt må i sin helhet privatfinansieres.

- Det må engasjeres prosjekt og byggeledelse, som bør være samme firma som borettslaget hadde ved fasderehabiliteringen i 2021/2022.
- Det forutsettes samme profiler på verandadører som det er på vinduene.
- Godkjenning fra plan- og bygningsetaten må foreligge.
- Dersom et slikt prosjekt skal kunne realiseres må alle 6 leiligheter inngå en juridisk bindende avtale for deltagelse og finansiering.

Forslag til vedtak: (konkret forslag til vedtak er ikke mottatt fra forslagsstiller)

6. VALG

A. Styreleder for 1 år (evt ekstern styreleder/forhåndsgodkjenning av honorar)

B Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

C Valg av inntil to varamedlemmer for 1 år

7. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen, kan tas opp til diskusjon.

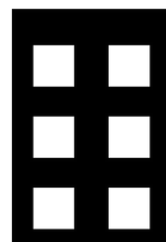
Oslo, 9 mai 2024

I styret for Theresesgt. 43 Borettslag

Marius Knudsen Sollie/sign/ Arild Rebbeng /sign/ Veronica Stabe/sign/

ÅRSMELDING

2023



ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige generalforsamling har borettslaget tillitsvalgte vært:

STYRET:	Navn	Medlemsfunksjon
	Arild Rebbeng	Styreleder
	Marius Knudsen Sollie	Styremedlem
	Veronica Stabe	Styremedlem

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av BDO AS.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 209 864, med gnr. 216 og bnr. 236 i Oslo og har adresse: Thereses gate 43, 0354 Oslo.

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut leiligheter i de bygg laget eier.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

RENGJØRINGSTJENESTE

Borettslaget har avtale om renhold i innendørs felles arealer med MR Renhold AS.

BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

BREDBÅNDSTJENESTER

Borettslaget har avtale med Telia som leverer bredbåndstjenester, evt telefoni og digital-tv. Se Telia.no

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er installert fellesbrannsvarlingsanlegg i alle leiligheter og trapperommet. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i borettslaget, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr og Arbeidsmiljøloven
- Brann- og eksplosjonsvernloven og Forurensningsloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er gjort i borettslaget 2020 – 2022

- Gjennomført den vedtatte fasaderehabiliteringen av borettslaget
- Byttet vinduer i alle leil fra 1 til 4 etg. Rehabilitering, av takterrassene for leilighetene i 5. etg samt /utbedring av kjeller, portal og trapperom.
- Oppgradering av bakgård, med varmekabler i gangsoner.
- Oppgradering av inngangspartiet, legging av varmekabler, oppgradering av forhagene mot gaten, samt utbedring av gjerde.

4. FORSIKRINGER

Borettslaget eiendom er forsikret i forsikringselskapet - Gjensidige Forsikring ASA polisenummer 77296851. Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt styret på telefon eller E-post. Den enkelte andelseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

5. OVERDRAGELSER AV ANDELER

I 2023 ble det ikke solgt noen leiligheter i borettslaget.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret hatt dialog via mail, telefon og styremøter etter behov. En krevende vinter med rasfare /is fra tak medførte mye arbeid fra styret. Det er strenge krav fra kommunen/Bymiljøetaten for varsling av fare for ras og for fjerning av snø/is. Pga trikketraseen og tilgang fra lift i Thereses gate måtte is flere ganger fjernes på natten. Avtale med firma, OSLO liftbil er nå inngått for overvåkning, varsling og fjerning av snø/is. Styret har også i 2023 hatt sterkt fokus på kostnadskontroll. Økte strømpriser, renteøkninger og generell prisstigning er

utfordrende. Fellesutgiftene økte med 5% fra 1.1.24. Avdragsfrihet for lån er inngått frem til 2029.

Borettslaget er lite og sårbart for uventede kostnader Styret har fulgt nøye med på likviditeten gjennom året. Det er nå eiendomsskatt på de største leilighetene i borettslag. Eierne av disse leilighetene vil bli fakturert for dette. Da dette ikke er felleskostnad.

Vi valgte vinteren 2022/2023 og 2023/2024 å ikke benytte utvendige varmekabler, samt at vi hadde en meget nøye bruk av varmekabler i takrenner og nedløp. For å redusere kostnader.

Det kan bli nødvendig å øke felleskostnadene ytterligere i løpet av 2024.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Resultatet av driften for 2023 , inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd på kr. 412 145,- Overskuddet t foreslås overført balansen. Det ble i 2023 foretatt en nedbetaling med kr 202 026,- på borettslagets lån.

Etter avdrag på lån, er de disponible midlene redusert med kr – 64 856,-

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2024

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2024. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 267 358,- etter finanskostnader. Borettslaget har søkt avdragsfrihet for lån.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2023 som foreligger.

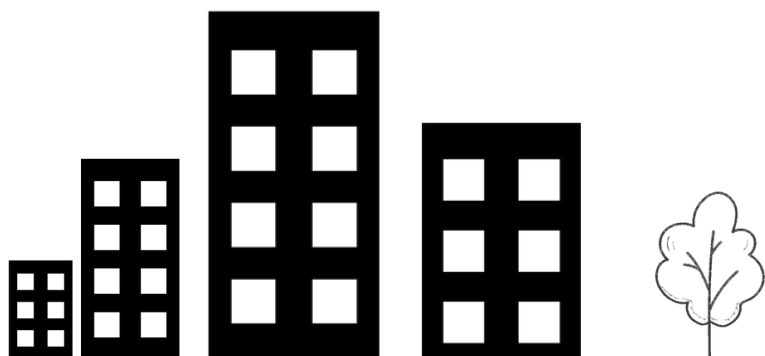
Oslo, 9.5.2024

**Arild Rebbeng/sign/
Styreleder**

**Veronica Stabe/sign/
Styremedlem**

**Marius K. Sollie/sign/
Styremedlem**

ÅRSREGNSKAP 2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 065 128	795 999	852 499	889 828
Sum		1 065 128	795 999	852 499	889 828
<hr/>					
Sum		1 065 128	795 999	852 499	889 828
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	2	60 961	66 112	45 000	45 000
Lønn og honorar	3, 4	6 846	6 846	24 768	24 768
Vedlikehold	5	11 292	39 515	26 000	26 000
Eksterne tjenester	6	31 762	52 997	33 950	38 000
Kabel-tv og bredbånd		39 936	37 146	39 990	41 000
Forsikring		80 891	80 312	76 000	88 275
Kommunale avgifter		82 235	69 668	76 000	88 250
Brensel og strøm		54 542	120 603	65 000	95 000
Andre driftsutgifter	7	16 264	3 852	10 500	10 500
Sum		384 730	477 050	397 208	456 793
<hr/>					
Driftsresultat før individuell innbetaling		680 398	318 949	455 291	433 035
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		137 856	170 140	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		818 254	489 089	455 291	433 035
<hr/>					
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	1 807	375	143 354	143 354
Rentekostnad	9	416 987	260 177	309 031	309 031
Andre finansposter	10	-9 071	-8 496	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-406 109	-251 306	-165 677	-165 677
<hr/>					
Årsresultat	11	412 145	237 783	289 614	267 358
<hr/>					
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-202 026	-1 231 075	-238 369	-238 369
Andre endringer i disponible midler	11	-64 856	880 350	0	0
Endring i disponible midler	11	145 263	-112 942	51 245	28 989

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		3 540 000	3 540 000
Bygninger	12	20 060 000	20 060 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 600 000	23 600 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 070	241
Til gode av forretningsfører		300	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	32 458	30 209
Andre fordringer		0	4 718
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		111 628	45 817
Innestående på særvilkår	14	300	300
Sum omløpsmidler		159 756	81 286
SUM EIENDELER		23 759 756	23 681 286

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	1 000	1 000
Annen egenkapital 1.1		-2 454 214	-2 691 997
Årets resultat	11	412 145	237 783
Sum egenkapital	16	-2 041 069	-2 453 214
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	7 936 458	8 138 484
IN-innbetalinger	17	3 712 590	3 777 446
Borettsinnskudd	18	13 999 000	13 999 000
Sum langsiktig gjeld		25 648 048	25 914 930
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 642	0
Leverandørgjeld		38 223	48 870
Skyldig off. myndigheter		1 146	1 146
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 846	0
Påløpne renter		22 009	16 501
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		5 294	6 164
Annen kortsiktig gjeld		69 617	146 889
Sum kortsiktig gjeld		152 777	219 570
Sum gjeld		25 800 825	26 134 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 759 756	23 681 286

Oslo 31.12.23

Styret i Theresesgt. 43 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Arild Rebbeng
Styreleder

Marius Knudsen Sollie
Styremedlem

Veronica Stabe
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.

Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	528 612	432 408	448 453	568 582
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	398 149	169 871	165 677	105 677
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	138 367	193 720	238 369	215 569
Sum	1 065 128	795 999	852 499	889 828

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	9 867	8 368	8 500	8 500
Forretningsførerhonorar	35 244	32 964	34 500	34 500
Annen regnskapsførsel	15 850	24 780	2 000	2 000
Sum	60 961	66 112	45 000	45 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	6 000	6 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	846	846	6 768	6 768
Sum	6 846	6 846	24 768	24 768

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. I stedet styrehonorar to styremedlemmer fikk gavekort, kr. 5 000 hver. Avsatt beløp kr. 6 000 gjelder styrehonorar til styreleder for styreperiode 2022-2023. Grunnen til avsettelse er dårlig likviditet.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	11 414	10 000	10 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 292	28 101	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	0	16 000	16 000
Sum	11 292	39 515	26 000	26 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	18 835	33 608	28 950	33 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	7 000	5 000	5 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	12 927	12 389	0	0
Sum	31 762	52 997	33 950	38 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	864	1 344	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	144	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	10 000	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 671	2 364	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	580	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 149	0	10 500	10 500
Sum	16 264	3 852	10 500	10 500

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	1 807	375	143 354	143 354
Sum	1 807	375	143 354	143 354

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 9820.74.24609	165 731	109 085	165 677	165 677
8144 Lånenr 98207826723	251 256	151 092	0	0
8155 Renter pantelån	0	0	143 354	143 354
Sum	416 987	260 177	309 031	309 031

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	-9 071	-8 496	0	0
Sum	9 071	8 496	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	-138 284	-25 342
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	412 145	237 783
Avdrag langsiktig lån	-202 026	-1 231 075
Annen langsiktig gjeld	-64 856	880 350
B. Årets endring i disponible midler	145 263	-112 942
C. Disponible midler 31.12	6 979	-138 284

Note 12 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 09.05.2005. Anskaffelseskost for bygning og tomt var 23 600 000,-. Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	22 070	20 225
1749 Forskuddsbetalte kostnader	10 388	9 984
Sum	32 458	30 209

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr. 300 bundet skattetrekksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 10 andeler a kr 100.

Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret har økt felleskostnader og vil vente med kapitalinnkreving.

Note 17 - Lån

Kreditor:	OBOS-banken AS	OBOS-banken AS
Formål:	Vedlikehold fasade	
Lånenummer:	98207826723	98207424609
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	5.95 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	15.05.2051	15.07.2039
Opprinnelig lånebeløp:	6 500 000	9 312 225
Lånesaldo 01.01:	4 883 522	3 261 126
Avdrag i perioden:	73 000	129 896
Lånesaldo 31.12:	4 810 522	3 131 230
Saldo 5 år frem i tid:	3 826 132	1 721 707
Andelssaldo 01.01:	316 478	3 460 968
Innbetalt IN i perioden:	73 000	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	137 856
Andelssaldo 31.12:	389 478	3 323 112
Sum pantegjeld for lån:	5 200 000	6 454 342

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207424609	2	903 608	1 807 216
	1	684 160	684 160
	1	509 893	509 893
	1	128 742	128 742
	1	1 218	1 218
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207826723	3	659 558	1 978 674
	3	497 110	1 491 330
	1	477 816	477 816
	1	382 300	382 300
	1	299 773	299 773
	1	180 632	180 632
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 98207826723 har første avdrag 15.05.2024 med kr 5 029	2	659 558	799
	3	497 110	602
	1	477 816	579
	1	382 300	463
	1	299 773	363
	1	180 632	219
	1	659 558	0

Kommentarer til lån

Borettslagets lån inklusive andelssaldo kr. 11 654 342,- er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr. 23 600 000,-.

Note 18 - Borettsinnskudd

Borettsinnskuddet på kr. 13 999 000,- er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr. 23 600 000,-.

Resultat og balanse med noter for Theresesgt. 43 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Theresesgt. 43 Borettslag

Styreleder	Arild Rebbeng (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Marius Knudsen Sollie (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Veronica Stabe (sign.)	18.04.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Theresesgt. 43 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Theresesgt. 43 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap for 2023• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L`orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-23 12:55:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ENBIH-6EPWV-Q32C5-Q2U26-FL453-G3DX5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

PROTOKOLL

2024



THERESESGT. 43 BORETTSLAG - PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

Generalforsamling Torsdag 23. mai 2024 kl. 17:00 i bakgården.

1.KONSTITUERING

A Valg av møteleder **Vedtak:** Arild Rebbeng ble valgt.

B Opptak av navnefortegnelse **Vedtak:** seksjon 1,3, 6 og 10, til sammen 4 eiere.

C Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen

Vedtak: Rebbeng ble valg som referent. Ulrik Rasch Bakke som protokollvitne.

D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden **Vedtak:** Godkjent.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Vedtak: Årsberetningen ble referert og godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP 2023 OG BUDSJETT 2024

A Årsregnskapet for 2023

B Disponering av årets resultat foreslås overført balansen,

C Revisjonsberetning

Vedtak: Gjennomgått og godkjent.

D Orientering om budsjett for 2024 **Vedtak:** Tatt til etterretning.

4. GODTGJØRELSER

A Styret kr 18 000,- Herav kr 12 000 til styreleder. (det er tidligere forhåndsgodkjent honorar til ekstern styreleder kr 12 000)

Styret er innstilt på ta ut gavekort på kr 5000,- til styreleder og styremedlemmer som alternativ til styrehonorar. Da slipper borettslaget arbeidsgiveravgift og mottaker kan motta gavekort på kr 5000,- uten å skatte av beløpet.

Vedtak: Godkjent.

5. Forslag

A) Sak meldt inn fra beboer Jens Petter Floden (seksjon 5) vedr muligheter for å etablere balkong for leiligheter i 2, 3 og 4 etg.

Styrets kommentar: Borettslaget har ikke økonomi til å gjennomføre et slikt prosjekt. Et evt prosjekt må i sin helhet privatfinansieres.

- Det må engasjeres prosjekt og byggeledelse, som bør være samme firma som borettslaget hadde ved fasaderehabiliteringen i 2021/2022.
- Det forutsettes samme profiler på verandadører som det er på vinduene.
- Godkjenning fra plan- og bygningsetaten må foreligge.
- Dersom et slikt prosjekt skal kunne realiseres må alle 6 leiligheter inngå en juridisk bindende avtale for deltagelse og finansiering.

Vedtak: Øystein Skjellfjord (seksjon 3) undersøker om det er mulig å få forpliktende deltagelse i et evt balkongprosjekt fra de alle de 6 aktuelle leilighetene. Skjellfjord sjekker også mulige andre alternativ. F eks om det er mulig å etablere balkonger for de største leilighetene, i 2,3 og 4 etg.

6: Fullmakt til bytte av revisorfirma

OBF, har erfaring med flere revisorfirma, de mener det er det er et mulig å redusere revisjonshonoraret til ved valg av et mindre firma.

Vedtak: Bytte av revisjonsfirma godkjennes.

7. VALG

A. Styreleder for 1 år **Vedtak;** Arild Rebbeng ble valgt. (ekstern styreleder/forhåndsgodkjenning av honorar på kr 12 000)

B Valg av 2 styremedlemmer for 1 år **Vedtak:** Veronica Stabe (seksjon 1 og Øystein Skjellfjord (seksjon 3)

C Valg av inntil to varamedlemmer for 1 år **Vedtak:** Marius Knudsen Sollie (seksjon 1) og Atle Haug (seksjon 10)

8. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Vedtak: Protokollen ble godkjent.

Møte slutt kl 18.00

Arild Rebben,/sign/ referent Ulrik Rasch Bakke/sign/ protokollvitne.