



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 501 897  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS THERESESGT 44 OG LAURA  
GUNDERSENSGT 6  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 043 148	1 916 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 043 148</b>	<b>1 916 068</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2
Annen driftskostnad		1 529 980	2 083 307
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 662 100</b>	<b>2 220 229</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>381 048</b>	<b>-304 161</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 851	25 256
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 851</b>	<b>25 256</b>
Annen finanskostnad		52 242	81 022
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 242</b>	<b>81 022</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 391</b>	<b>-55 766</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>353 657</b>	<b>-359 927</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>353 657</b>	<b>-359 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>353 657</b>	<b>-359 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>353 657</b>	<b>-359 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		353 657	-359 927
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>353 657</b>	<b>-359 927</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 234 000	6 234 000
Sum varige driftsmidler		6 234 000	6 234 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 234 000	6 234 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	1	6 911
Andre fordringer		7 871	236 138
Sum fordringer		7 872	243 049
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		634 151	533 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		634 151	533 946
Sum omløpsmidler		642 023	776 995
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 876 023</b>	<b>7 010 995</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		112 800	112 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>112 800</b>	<b>112 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 255 950	3 902 293
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 255 950</b>	<b>3 902 293</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 368 750</b>	<b>4 015 093</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 096 158	2 396 683
Øvrig langsiktig gjeld		154 402	154 402
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 250 560</b>	<b>2 551 085</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 250 560</b>	<b>2 551 085</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 266	66 949
Leverandørgjeld		131 509	338 269
Annen kortsiktig gjeld		97 938	39 599
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>256 713</b>	<b>444 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 507 273</b>	<b>2 995 902</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 876 023</b>	<b>7 010 995</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672788

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 501 897  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS THERESESGT 44 OG LAURA  
GUNDERSENSGT 6  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 921 501 897  
AS THERESESGT 44 OG LAURA  
GUNDERSENSGT 6

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 043 148	1 916 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 043 148</b>	<b>1 916 068</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2
Annen driftskostnad		1 529 980	2 083 307
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 662 100</b>	<b>2 220 229</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>381 048</b>	<b>-304 161</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 851	25 256
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 851</b>	<b>25 256</b>
Annen finanskostnad		52 242	81 022
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 242</b>	<b>81 022</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 391</b>	<b>-55 766</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>353 657</b>	<b>-359 927</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>353 657</b>	<b>-359 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>353 657</b>	<b>-359 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>353 657</b>	<b>-359 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		353 657	-359 927
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>353 657</b>	<b>-359 927</b>



Organisasjonsnr: 921 501 897  
AS THERESESGT 44 OG LAURA  
GUNDERSENSGT 6

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 234 000	6 234 000
Sum varige driftsmidler		6 234 000	6 234 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 234 000	6 234 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1		6 911
Andre fordringer	7 871		236 138
Sum fordringer	7 872		243 049
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		634 151	533 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		634 151	533 946
Sum omløpsmidler		642 023	776 995
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 876 023</b>	<b>7 010 995</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		112 800	112 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 800	112 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 255 950	3 902 293
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 255 950</b>	<b>3 902 293</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 368 750</b>	<b>4 015 093</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 096 158	2 396 683
Øvrig langsiktig gjeld	154 402	154 402
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 250 560</b>	<b>2 551 085</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 250 560</b>	<b>2 551 085</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 266	66 949
Leverandørgjeld	131 509	338 269
Annen kortsiktig gjeld	97 938	39 599
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>256 713</b>	<b>444 817</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 507 273</b>	<b>2 995 902</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 876 023</b>	<b>7 010 995</b>



Organisasjonsnr: 921 501 897  
AS THERESESGT 44 OG LAURA  
GUNDERSENSGT 6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

AS Theresesg44/L.Gundersensgt6

Digitalt årsmøte avholdes 6. mai - 11. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i AS Theresesg44/L.Gundersensgt6. Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5954>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedlikeholdsplan
6. Lekeplass i Laura Gundersens gate
7. Skilt til ringeklokker og postkasser
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i AS Theresesg44/L.Gundersensgt6**

Jørgen Borge

Jan Blichfeldt

Helge Fredheim

May Lisbeth Larsen

Synnøve Vervik



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Emma Skredderberget og Tale Helland er valgt



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5954 Årsrapport med årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jørgen Borge	2019 – 2021
Styremedlem	Jan Blichfeldt	2019 – 2021
Styremedlem	Helge Fredheim	2020 – 2022
Styremedlem	May Lisbeth Larsen	2019 – 2021
Styremedlem	Synnøve Vervik	2020 – 2022
Varamedlem	Finn Erik Kolnes	2020 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om AS Theresesg44/L.Gundersensgt6

Aksjeselskapet består av 43 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Theresesg44/L.Gundersensgt6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921501897, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Thereses Gate 44  
Laura Gundersens Gate 6

Gårds- og bruksnummer:  
217 221 375

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS Theresesg44/L.Gundersensgt6 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Generalforsamling

I tillegg til den ordinære generalforsamlingen som ble avholdt i mai, ble det høsten avholdt en ekstraordinær generalforsamling. På agendaen på den ekstraordinære generalforsamlingen var om selskapet skulle gå inn for å utrede nærmere om det skulle etableres heis i en av oppgangene. Saken kom opp etter at selskapet var innvilget tilskudd om å utrede utbygging av heis. Forslaget falt.

### Vedlikehold

Styret har drevet med ordinært vedlikehold. Blant annet igangsatte styret arbeid med å innhente priser på restaurering av vinduer i trappeoppganger, og inngikk avtale for gjennomføring. Arbeidene utføres i 2021. Av uforutsette forhold kan nevnes at noen varmeradiatorer har blitt erstattet med nye. Styret har nedlagt arbeid med en vedlikeholdsplan. Arbeidet med denne fortsetter i år.

### Vannmålere

Alle leiligheter og næringsdeler skal betale varmtvann etter forbruk. Systemet for avlesning av varme var av eldre dato og måtte byttes ut. Flere målere var i tillegg fjernet, noe som innebar at forbruket flere steder var basert på estimert forbruk. Styret besluttet å gå til innkjøp av et nytt system for registrering av forbruk. Flere tilbud ble innhentet. Styret falt ned på å videreføre samarbeidet med ISTA. Nye målere er installert i år. Vi vil minne om at systemet er selskapets eiendom. Det er derfor ikke lov å gjøre inngrep i dette uten etter forutgående samtykke fra styret. Målere som fjernes må erstattes for egen regning.

### Låssystem

Styret har i tillegg opplevd flere innbrudd i kjellerboder. Det var tegn på at flere av innbruddene var gjort av samme person, og at vedkommende hadde nøkkel til kjellerdelen. Det er lenge siden låssystemet ble installert og en rekke leiligheter er solgt etter dette. Styret igangsatte et arbeid med å utrede alternative låssystemer. Flere leverandører ble kontaktet. Ut fra en totalvurdering, der kostnaden var et viktig element, falt styret i 2021 ned på at det skulle installeres elektronisk låssystem. Det valgte systemet vil være kompatibelt med et nytt callingsystem, dersom dagens system skal byttes ut.

### Vaktmester

Styret jobber aktivt med å finne veier for å holde felleskostnadene nede. Styret innhentet i fjor tilbud fra flere selskaper som leverer vaktmestertjenester. Leverandørene tilbyr ulike tjenester. Etter å ha vurdert tilbudene opp mot hverandre, falt styret ned på at det ville innebære en besparelse å bytte vaktmesterleverandør, til Viken Renhold AS, uten at dette ville gå på bekostning av kvaliteten og omfanget av tjenester som leveres.

### Fellesvaskeri

Styret har en vaskekjeller med både vaskemaskin og et tørkesystem. Systemet har vært basert på betaling. Som følge av at betalingsløsningen sluttet å virke, har styret forsøkt tillitsbaserte betalingsløsninger. Dette har dessverre ikke gitt særlig inntjening. Styret sendte også ut en forespørsel for å avklare behovet for å videreføre fellesvaskeriet. Styret mottok få tilbakemeldinger og vurderte å avvike vaskeriet.

Det har i ettertid kommet noen henvendelser. Styret besluttet derfor i 2021 å videreføre vaskeriet med ny betalingsløsning. Alle vil dermed igjen ha tilgang til vaskeriet, med både vaskemaskin, tørketrommel og tørkeskap.



## Dugnad

Det ble avholdt to dugnader, en på våren og en på høsten.

## Øvrig

Styret informerer eiere og beboere løpende gjennom oppslag på oppslagstavlen og ved utdeling av informasjonsbrev. Selskapet har også en hjemmeside med mye informasjon om gården.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 043 148.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon fra Gjensidige forsikring i tillegg til noe automatpenger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 662 100.

### Resultat

Årets resultat på kr **353 657** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (kr 300 525) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **385 310**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kostnader knyttet til bytte av dørcallinganlegg og bytte av måleravlesningssystem. I tillegg er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 7 %.

### Lån

AS Theresesg44/L.Gundersensgt6 har to lån i Husbanken og ett lån i OBOS-banken. Lånene i Husbanken er serielån med kvartalsvise forfall og med løpetid frem til 2025 og 2026. Lånet i OBOS-banken er et annuitetslån med månedlige forfall. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Theresesgt 44 og Laura Gundersensgt 6

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Theresesgt 44 og Laura Gundersensgt 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TS7U8-XZBIZ-1JXUN-YMZWWD-TJ7LU-0IQES



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-13 17:15:18Z



Penneo Dokumentnøkkel: TS7U8-XZBIZ-1JXUN-YMZWD-TJ7LU-0IQES

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 4



## AS THERESG44 OG LAURA GUNDERSENSGT 6 ORG.NR. 921 501 897, KUNDENR. 5954

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 021 268	1 891 058	1 990 000	2 019 000
Andre inntekter	3	21 880	25 010	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 043 148</b>	<b>1 916 068</b>	<b>1 990 000</b>	<b>2 019 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 120	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger		0	-2	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 645	-6 760	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-82 013	-79 703	-81 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-27 859	-19 253	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-256 851	-835 653	-140 000	-490 000
Forsikringer		-194 230	-177 367	-190 000	-208 000
Kommunale avgifter	9	-527 055	-494 599	-519 000	-500 000
Energi/fyring		-23 753	-16 857	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 248	-154 108	-163 000	-163 000
Andre driftskostnader	10	-264 327	-299 007	-291 000	-264 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 662 100</b>	<b>-2 220 229</b>	<b>-1 570 000</b>	<b>-1 895 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>381 048</b>	<b>-304 161</b>	<b>420 000</b>	<b>124 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 851	25 256	0	0
Finanskostnader	12	-52 242	-81 022	-78 000	-43 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-27 391</b>	<b>-55 766</b>	<b>-78 000</b>	<b>-43 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>353 657</b>	<b>-359 927</b>	<b>342 000</b>	<b>81 000</b>
Til opptjent egenkapital		353 657	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-359 927		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	6 233 900	6 233 900
Tomt		100	100
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 234 000</b>	<b>6 234 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 871	30 038
Kundefordringer		1	6 911
Forskuddsbetalte kostnader		0	206 100
Driftskonto OBOS-banken		104 558	532 400
Sparekonto OBOS-banken		529 594	1 546
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>642 023</b>	<b>776 995</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 876 023</b>	<b>7 010 995</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	112 800	112 800
Opptjent egenkapital		4 255 950	3 902 293
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 368 750</b>	<b>4 015 093</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 096 158	2 396 683
Borettsinnskudd	16	154 402	154 402
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 250 560</b>	<b>2 551 085</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 259	4 376
Leverandørgjeld		131 509	338 269
Påløpte renter		2 322	9 382
Påløpte avdrag		24 945	57 567
Energiavregning	17	27 078	33 848
Annen kortsiktig gjeld	18	58 602	1 375
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>256 713</b>	<b>444 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 876 023</b>	<b>7 010 995</b>
Pantstillelse	19	7 149 189	7 149 189
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2021

Styret i AS Theresesgt 44 Og Laura Gundersensgt 6

Jørgen Borge /s/    Jan Blichfeldt /s/    Helge Fredheim /s/

May Lisbeth Larsen /s/    Synnøve Vervik /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 940 568
Parkering	43 200
Eiendomsskatt	32 100
Bod	5 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 021 268</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	615
Korrigeringer på reskontro	70
Refusjon fra Gjensidige forsikring	21 195
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 880</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
--------------------	---------



Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 120</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 645.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-74
Bma Heisteknisk Rådgivning AS og Prosjekt Forvaltning AS	-27 784
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 859</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 344
Drift/vedlikehold VVS	-134 534
Drift/vedlikehold elektro	-25 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 582
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 850
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 427
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-256 851</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-32 133
Vann- og avløpsavgift	-327 471
Feieavgift	-6 877
Renovasjonsavgift	-160 573
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-527 055</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 896
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 414
Diverse leiekostnader/leasing	-43 200



Vaktmestertjenester	-100 772
Vakthold	-6 968
Renhold ved firmaer	-53 880
Snørydding	-25 952
Gressklipping	-9 477
SMS fra styreverrommet og domene	-353
Trykksaker	-163
Andre kontorkostnader	-332
Porto	-734
Bankgebyr	-3 185
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-264 327</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	250
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 322
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 851</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-17 087
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-11 021
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 134
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-52 242</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	1 638 900
Rehabilitering bygg og fasade	6 200 000
Avskrevet tidligere år	-1 605 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 233 900</b>

Tomten ble overdratt til selskapet i 1978 for kr 0 i vederlag.

Gnr.217/bnr.221 M. flere

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

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	112 800
fordelt på 47 aksjer à kr 2400.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	112 800

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 366 317	
Nedbetalt i år	147 379	
		-986 304

Husbanken 2

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2005	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 211 251	
Nedbetalt i år	84 999	
		-403 750

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-785 000	
Nedbetalt tidligere	10 749	
Nedbetalt i år	68 147	
		-706 104

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 096 158**

---

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -154 402

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-154 402**

---

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Innbetalt a konto	-238 884
Administrasjon	86 944
Fjernvarme	125 067
Strøm	695
Uoppgjorte avregninger	-899

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **-27 078**

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i



balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-58 602
Fakturagebyr	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-58 602</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	154 402
Pantelån	2 096 158
Påløpte avdrag	24 945
<b>TOTALT</b>	<b>2 275 505</b>

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

Bygninger	6 233 900
Tomt	100
<b>TOTALT</b>	<b>6 234 000</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Hjemmeside

Boligaksjeselskapets hjemmeside er [www.th44.no](http://www.th44.no)

### Vaktmestertjeneste

Boligaksjeselskapet har avtale med ISS Facility Services om vaktmestertjenester.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77739609. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Energimerking**

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 130 000.



Sak 5

### **Vedlikeholdsplan**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er styrets oppfatning at planlagt vedlikehold gir god drift. Styret ønsker å planlegge vedlikehold av bygningsmassen de neste fire årene, og har bedt takstmann Jan Erik Thorsen utarbeide et forslag til vedlikeholdsplan for gården. (...)

Les hele forslaget i vedlagte PDF-fil.

### **Styrets innstilling**

Forslaget støttes

### **Forslag til vedtak**

- Styret foreslår å gjennomføre vedlikeholdet presentert i tabellen i perioden 2021-2024, med høyest intensitet i 2021.

- Styret foreslår i første omgang å ta opp et eller flere lån med total sum inntil 1 000 000 kroner.

### **Vedlegg**

1. Vedlikeholdsplan.pdf

2. Vedlikeholdsplan fra Thorsen.pdf



## Vedlikeholdsplan

Det er styrets oppfatning at planlagt vedlikehold gir god drift. Styret ønsker å planlegge vedlikehold av bygningsmassen de neste fire årene, og har bedt takstmann Jan Erik Thorsen utarbeide et forslag til vedlikeholdsplan for gården. Se vedlegg.

Styret har supplert planen med egne tiltak, og hentet inn tilbud på deler av arbeidet.

Thorsen har gradert tiltakene etter hvor nødvendig han mener dem er (jo lavere tall, jo mer nødvendig). Et omforent styre har gjort noen endringer i prioriteringsrekkefølgen. Se tabell.

Thorsen har også anbefalt drenering langs Laura Gundersens gate, da målinger viste noe fukt i kjeller. Styret har engasjert OBOS Prosjekt for en ny vurdering, som har foretatt egne målinger. OBOS Prosjekt har foreløpig konkludert muntlig med at drenering ikke er nødvendig den nærmeste tiden. De anbefaler i stedet en del andre fuktreduserende tiltak. (Rapport fra OBOS Prosjekt er per 27. april ikke mottatt.)

PRISER ER EKS MVA	Thorsen gradering	Styrets prioritering	Estimert pris	Årstall
Blikkenslager-arbeid på takterrasse Thereses gate 44 B/C	UGRADERT	1	50 000	2021
Avskallet fasademaling bakgård	2	1	15 000	2021
Vinduskarmer 44 A / 44 C	UGRADERT	1	50 000	2021
Rustbehandle og male rekkverk på balkonger	2	1	300 000	2021
Pipehatter behandles korrosjonsbeskyttende	2	1	40 000	2021
Nytt callinganlegg	3	2	150 000	2022
Male oppganger	UGRADERT	3	300 000	2024
Fuktreduserende tiltak kjeller	-	-	200 000	Spres utover
<b>SUM</b>			<b>1 105 000</b>	

Styret foreslår å gjennomføre vedlikeholdet presentert i tabellen i perioden 2021-2024, med høyest intensitet i 2021.

## Finansiering

Styret foreslår å finansiere tiltakene med flere låneopptak som tas opp etappevis i perioden. Låneopptak vil øke fellesgjelden. Aksjonærer må derfor påregne økning i felleskostnader.

Styret foreslår i første omgang å ta opp et eller flere lån med total sum inntil 1 000 000 kroner.

Et lån på 1 000 000 kr som betales ned over 15 år vil gi 4,5 % rente en gjennomsnittlig økning i felleskostnadene på 178 kroner per måned, ifølge OBOS' rehabiliteringskalkulator. Beløpet vil variere med eierbrøk. Renten er p.t. lavere, men OBOS anbefaler å ta høyde for renteøkning.



Prosjekt Forvaltning

23. januar 2020

## TILSTAND- OG VEDLIKEHOLDSRAPPORT - FDVU

Eiendom	01	TG - VEDLIKEHOLDSRAPPORT	TEKNISK OG ØKONOMISK FDVU TILSTANDSVURDERING MED TILTAK
Bygning Objekt	11	THERESESGT. 44 OG LAURA GUNDERSGAT. 4-6	

OBJEKT ENHET DELOBJEKT Bygningsdel	TILSTANDSBESKRIVELSE Tilstandstekst - FDVU	Tilstand- (TG) og konsekvensgrad (KG) Gradering fra 0 - 3:	Tiltakstekst - FDVU TILTAKSBESKRIVELSE OG UTFØRELSE	År / Intervall	KOSTNAD Estimert kostnad
--	---	---	--	----------------	-----------------------------

**41 LØPENDE VEDLIKEHOLD** **Kr 2.500**

**41.1 BYGNINGSMESSIG KONSTRUKSJONER, KOMPONENTER, KLEDNINGER OG OVERFLATER** **Kr 2.500**

**241 PRIMÆRKONSTRUKSJONER. INNERVEGG**

Gjelder åpning i en betong naboveggskille i kjeller mot  
Theresesgate under "frisøren" mellom leieareal som er tettet  
med plast-skum, hull i brannveggen er ikke sikret.

**1.1 Åpning i vegg mellom leiearealer.** 3 3 Byggeteknisk - Lov- og forskriftskrav År 2020 / 0 kr 2.500

Hull i betongvegg som er tettet med skummet  
isolasjonsmateriale er ikke brannsikret.

Hull som er tettet med skummet  
isolasjonsmateriale fjernes og støpes / pusses  
igjen.

**OPPSUMMERING DELOBJEKT: 41.1 BYGNINGSMESSIG KONSTRUKSJONER, KOMPONENTER, KLEDNINGER OG OVERFLATER** **Kr 2.500**

**Summering kostnader delobjekt og enheter:** **Kr 2.500**

Tiltak innen 0 - 1 år: Strakstiltak / etterslep	Kr 2.500
Tiltak innen 2 - 5 år: Kortsiktig tiltak	Kr 0
Tiltak innen 6 - 9 år: Langsiktig tiltak	Kr 0
<b>Sum registrerte kostnader ekskl. MVA</b>	

**OPPSUMMERING HOVEDNR. EMNE: 41 LØPENDE VEDLIKEHOLD** **Kr 2.500**

Tiltak innen 0 - 1 år: Strakstiltak / etterslep	Kr 2.500
Tiltak innen 2 - 5 år: Kortsiktig tiltak	Kr 0
Tiltak innen 6 - 9 år: Langsiktig tiltak	Kr 0
<b>Sum registrerte kostnader ekskl. MVA</b>	



**TILSTAND- OG VEDLIKEHOLDSRAPPORT - FDVU**

**TG - VEDLIKEHOLDSRAPPORT - THERESESGT. 44 OG LAURA GUNDERSGAT. 4-6**

OBJEKT ENHET DELOBJEKT Bygningsdel	TILSTANDSBESKRIVELSE Tilstandstekst - FDVU	Tilstand- (TG) og konsekvensgrad (KG) Gradering fra 0 - 3:	Tiltakstekst - FDVU TILTAKSBESKRIVELSE OG UTFØRELSE	År / Intervall	KOSTNAD Estimert kostnad
<b>42</b>	<b>PLANLAGT VEDLIKEHOLD</b>				<b>Kr 455.600</b>
<b>42.2</b>	<b>BYGNINGSMESSIG KONSTRUKSJONER, KOMPONENTER, KLEDNINGER OG OVERFLATER</b>				<b>Kr 455.600</b>
<b>210</b>	<b>GRUNN OG FUNDAMENTER</b>				
	Utvendig area mot Laura Gundersensgt. har store setninger i grunnen, og det ble målt fuktighet på innsiden av kjellervegger i boder som det var adkomst til.				
<b>1.1</b>	<b>Oppgraving mot kjeller-grunnmur - Grunnmur area</b>	2   2	Byggeteknisk - Reparasjon / Utbedring Posten gjelder oppgraving av area og jordmasser ned til drenering som ligger i høyde med kjellergulv.	År 2021 / 0	kr 65 000
<b>1.2</b>	<b>Utskifting av masser og dreneringsrør</b>	2   2	Byggeteknisk - Reparasjon / Utbedring Drenering av plastrør med kult legges i bunn av grøft, 10 cm under kjellergulv, og ny knotteplast-duk monteres mot grunnmur.	År 2021 / 0	kr 23 000
<b>1.3</b>	<b>Nedravet area fornyes</b>	2   2	Byggeteknisk - Reparasjon / Utbedning Prefabrikerte areavegger av betong plasseres foran vinduer på puter av kult.	År 2021 / 0	kr 30 000
<b>1.4</b>	<b>Tilbakefylling</b>	2   2	Byggeteknisk - Reparasjon / Utbedning Drenerende masser av kult fylles inn mot area og mot knotteplast på grunnmur og opp til terrengnivå.	År 2021 / 0	kr 12 000
<b>1.5</b>	<b>Grøntareal</b>	2   2	Anleggsteknisk - Reparasjon / Utbedning Vekstjord lagt på en duk som skiller mellom drenerende masser og vekstjord. Tilsåing vanning og valsing.	År 2021 / 0	kr 8 500
<b>233</b>	<b>VINDUER. YTTERVEGG</b>				
	Posten gjelder vinduer i oppganger. Vinduene er av trevirke og er delvis skiftet ut med 2-lag forsegle glass. Vinduene er malt utvendig og innvendig.				
<b>1.1</b>	<b>Åpningsvinduer i oppgang TG 44C</b>	2   2	Byggeteknisk - Vedlikehold Alle 4 stk vinduer skrapes og males utvendig og innvendig. Karm og rammer impregneres, spesielt i anslag. Utvendig males vinduene med diffusjonsåpen vindusmaling og innvendig med interiør vindusmaling.	År 2021 / 0	kr 9 200
<b>1.2</b>	<b>Åpningsvinduer i oppgang TG 44C</b>	2   2	Byggeteknisk - Reparasjon / Utbedning Råteskader i treverket fjernes og sponses med trevirke som impregneres.	År 2021 / 0	kr 7 200
<b>1.3</b>	<b>Åpningsvinduer i oppgang TG 44 A</b>	2   2	Byggeteknisk - Vedlikehold Alle 4 stk vinduer skrapes og males utvendig og innvendig. Karm og rammer impregneres, spesielt i anslag. Utvendig males vinduene med diffusjonsåpen vindusmaling og innvendig med interiør vindusmaling.	År 2021 / 0	kr 9 200
<b>1.4</b>	<b>Åpningsvinduer oppgang TG 44 A</b>	2   2	Byggeteknisk - Reparasjon / Utbedning Råteskader i treverket fjernes og sponses med trevirke som impregneres.	År 2021 / 0	kr 4 400
<b>234</b>	<b>OVERFLATE OG KLEDNING. YTTERVEGG</b>				
	Gjelder avskallet fasademaling på del av vegg mot bakgård i øverste etasje under balkong mot Laura Gundersensgt.				
<b>1.1</b>	<b>Fasade mot bakgård LG</b>	2   2	Byggeteknisk - Vedlikehold Avskallet maling fjernes og rengjøres. Overflate males med en åpen fasademaling i tilnærmet farge. Antall m2 anslås til 40 m2.	År 2021 / 0	kr 26 000



## TILSTAND- OG VEDLIKEHOLDSRAPPORT - FDVU

### TG - VEDLIKEHOLDSRAPPORT - THERESSEGT. 44 OG LAURA GUNDERSGAT. 4-6

OBJEKT ENHET DELOBJEKT Bygningsdel	TILSTANDSBESKRIVELSE Tilstandstekst - FDVU	Tilstand- (TG) og konsekvensgrad (KG) Gradering fra 0 - 3:	Tiltakstekst - FDVU TILTAKSBESKRIVELSE OG UTFØRELSE	År / Intervall	KOSTNAD Estimert kostnad
<b>237 DELUTSTYR. YTTERVEGG</b>					
Rekkverk på balkonger ut mot Theresgt. med adkomst via leilighet eller lift og franske vinduer ut mot Laura Gundersensgt. fordelt feltvis i 4. etasjer med adkomst via lift eller stillas.					
<b>1.1 Balkongrekkverk - Balkong</b>		2 2	Byggeteknisk - Vedlikehold	År 2021 / 0	kr 57 000
Avskallet maling på rekkverk av stålør og frontplate av stål. Frontplate har brennlakkert farget overflate.			Avskallet maling fjernes og rengjøres. Ståltrekkverk males med en korrosjonshindrende maling. Antall enheter er anslått til 4 stk lengder på 20 lm.		
<b>1.2 Balkongrekkverk - Fransk balkong foran dørfelt utv.</b>		2 2	Byggeteknisk - Vedlikehold	År 2021 / 0	kr 22 800
Avskallet maling på rekkverk av stål med vertikale stålstendere og spiler.			Avskallet maling fjernes og rengjøres. Ståltrekkverk males med en korrosjonshindrende maling. Antall enheter er anslått til 8 stk.		
<b>241 PRIMÆRKONSTRUKSJONER. INNERVEGG</b>					
Gjelder innvendig kjellervegger av betong mot terreng. Fuktmålinger viste fukt i kjellervegger mot area og gateplan. Årsaken er gjennomtrengning av regnvann som ikke dreneres bort utvendig. Dette er en av årskene til at ny drenering etableres. Når ny drenering er etablert, males innvendig kjellervegger som er fuktskadet.					
<b>1.1 Kjellervegger LG</b>		2 2	Byggeteknisk - Vedlikehold	År 2022 / 0	kr 28 000
Stedvise saltutslag og avskallet maling på innvendig betong kjellervegger.			Avskallet maling fjernes og rengjøres. Vegger males med betongmaling.		
<b>252 GULV PÅ GRUNN</b>					
Gjelder innvendig kjellergulv av betong. Fuktmålinger viste fukt i kjellergulvet mot area og gateplan. Årsaken er gjennomtrengning av regnvann som ikke dreneres bort utvendig. Dette er en av årskene til at ny drenering etableres. Når ny drenering er etablert, males innvendig kjellergulv som er fuktskadet.					
<b>1.1 Kjellergulv generelt</b>		2 2	Byggeteknisk - Vedlikehold	År 2023 / 0	kr 49 200
Stedvise fukt i kjellergulv.			Avskallet maling fjernes og rengjøres. Gulv males med betongmaling.		
<b>254 GULV OVERFLATE OG BELEGG</b>					
Gjelder innvendig trappeoppganger av betong trapper og repos i 3 stk trappeløp som er malt med ett maling.					
<b>1.1 Trappeoppganger</b>		2 2	Byggeteknisk - Vedlikehold	År 2027 / 0	kr 90 000
Stedvise avskallet maling i trapper og repos.			Avskallet maling fjernes og rengjøres. Trapper og repos males med betongmalingsom er sklisikkert.		
<b>268 SKORSTEIN. PIPE OVER TAK</b>					
Hetter av stål har slitt korrosjonsbeskyttende behandling.					
<b>1.1 Pipehetter</b>		2 2	Byggeteknisk - Reparasjon og utbedring	År 2023 / 0	kr 14 100
Hetter av stålplater har malingslitasje.			Hetter av stålplater behandles korrosjonsbeskyttende.		

**OPPSUMMERING DELOBJEKT: 42.2 BYGNINGSMESSIG KONSTRUKSJONER, KOMPONENTER, KLEDNINGER OG OVERFLATER** **Kr 455.600**

Summering kostnader delobjekt og enheter:	Kr 455 600
Tiltak innen 0 - 1 år: Strakstiltak / etterslep	Kr 274 300
Tiltak innen 2 - 5 år: Kortsiktig tiltak	Kr 91 300
Tiltak innen 6 - 9 år: Langsiktig tiltak	Kr 90 000
<b>Sum registrerte kostnader ekskl. MVA</b>	



Prosjekt Forvaltning AS

23. januar 2020

Side 4

## TILSTAND- OG VEDLIKEHOLDSRAPPORT - FDVU

### TG - VEDLIKEHOLDSRAPPORT - THERESSEGT. 44 OG LAURA GUNDERSGAT. 4-6

OBJEKT ENHET DELOBJEKT <i>Bygningsdel</i>	TILSTANDSBESKRIVELSE <i>Tilstandstekst - FDVU</i>	Tilstand- (TG) og konsekvensgrad (KG) <i>Gradering fra 0 - 3:</i>	Tiltakstekst - FDVU TILTAKSBESKRIVELSE OG UTFØRELSE	År / Intervall	KOSTNAD <i>Estimert kostnad</i>
<b>OPPSUMMERING HOVEDNR. EMNE: 42 PLANLAGT VEDLIKEHOLD</b>					<b>Kr 455 600</b>
Tiltak innen 0 - 1 år: Straktiltak / etterslep					Kr 274 300
Tiltak innen 2 - 5 år: Kortsiktig tiltak					Kr 91 300
Tiltak innen 6 - 9 år: Langsiktig tiltak					Kr 90 000
<b>Sum registrerte kostnader ekskl. MVA</b>					



Prosjekt Forvaltning AS

23. januar 2020

Side 5

## TILSTAND- OG VEDLIKEHOLDSRAPPORT - FDVU

TG - VEDLIKEHOLDSRAPPORT - THERESSEGT. 44 OG LAURA GUNDERSGAT. 4-6

OBJEKT ENHET DELOBJEKT Bygningsdel	TILSTANDSBESKRIVELSE Tilstandstekst - FDVU	Tilstand- (TG) og konsekvensgrad (KG) Gradering fra 0 - 3:	Tiltakstekst - FDVU TILTAKSBESKRIVELSE OG UTFØRELSE	År / Intervall	KOSTNAD Estimert kostnad
<b>53 FORNYELSE OG OPPGRADERING</b>					<b>Kr 150.000</b>
<b>53.5 TELE, ALARM- OG SIGNALANLEGG</b>					<b>Kr 150.000</b>
<b>544 PORTTELEFON</b>					
	Eldre porttelefon skiftes ut.				
<b>1.1 Callinganlegg</b>		3 3	Byggeteknisk - Reparasjon og utbedring	År 2020 / 0	kr 150 000
	Eldre callinganlegg skiftes ut.		Nytt callinganlegg til leiligheter.		
<b>OPPSUMMERING DELOBJEKT: 53.5 TELE, ALARM- OG SIGNALANLEGG</b>					<b>Kr 150.000</b>
<b>Summering kostnader delobjekt og enheter:</b>					<b>Kr 150 000</b>
	Tiltak innen 0 - 1 år: Strakstiltak / etterslep				Kr 150 000
	Tiltak innen 2 - 5 år: Kortsiktig tiltak				Kr 0
	Tiltak innen 6 - 9 år: Langsiktig tiltak				Kr 0
	<b>Sum registrerte kostnader ekskl. MVA</b>				
<b>OPPSUMMERING HOVEDNR. EMNE: 53 FORNYELSE OG OPPGRADERING</b>					<b>Kr 150 000</b>
	Tiltak innen 0 - 1 år: Strakstiltak / etterslep				Kr 150 000
	Tiltak innen 2 - 5 år: Kortsiktig tiltak				Kr 0
	Tiltak innen 6 - 9 år: Langsiktig tiltak				Kr 0
	<b>Sum registrerte kostnader ekskl. MVA</b>				
<b>OPPSUMMERING SAMLET FDVU:</b>					<b>Kr 608 100</b>
	Tiltak innen 0 - 1 år: Strakstiltak / etterslep				Kr 426 800
	Tiltak innen 2 - 5 år: Kortsiktig tiltak				Kr 91 300
	Tiltak innen 6 - 9 år: Langsiktig tiltak				Kr 90 000
	<b>Sum registrerte kostnader ekskl. MVA</b>				
	<b>Sum registrerte kostnader + MVA</b>		<b>Kr 760 130</b>		



Sak 6

### **Lekeplass i Laura Gundersens gate**

**Forslag fremmet av:** Finn Erik Kolnes og Helge Fredheim

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

For tiden er det stor politisk vilje i Oslo og i bydelen for å etablere flere møteplasser: Torg, gater, parker, lekeplasser, mv. der folk kan treffes og oppholde seg, uten å måtte betale noe slik man må på f eks. kafeer. (...)

Les hele forslaget i vedlagte PDF-fil.

#### **Forslag til vedtak**

Vi foreslår at AS Laura Gundersens gate 6 / Thereses gate 44 stiller seg positivt til at det etableres en lekeplass som skissert over.

Videre foreslår vi:

- 1) Styret kontakter andre boligselskap i gaten for å forhøre seg om deres synspunkter
- 2) Styret utarbeider og sender en henvendelse til Oslo kommune Bymiljøetaten der det foreslås at gaten omdisponeres til å være mer i tråd med det som er beskrevet i reguleringsplanen

#### **Vedlegg**

1. Lekeplass i Laura Gundersens gate.pdf

## Lekeplass i Laura Gundersens gate

For tiden er det stor politisk vilje i Oslo og i bydelen for å etablere flere møteplasser: Torg, gater, parker, lekeplasser, mv. der folk kan treffes og oppholde seg, uten å måtte betale noe slik man må på f.eks. kafeer.

Laura Gundersens gate er en gatestubb som er åpen for gjennomkjøring mellom Thereses gate i nordvest og Louises gate i syd. Fra vårt aksjeselskap vender Laura Gundersens gate 6 + Thereses gate 44 B og C mot gaten. I gaten er det 10 offentlige P-plasser på vestsiden av gaten. Det finnes privat P-plass med plass til 5 biler og en annen P-plass med plass til 2 biler. Det er nedkjørsel til to P-kjellere og innkjørsel til to bakgårder. Det står søppelcontainere utplassert i gaten.

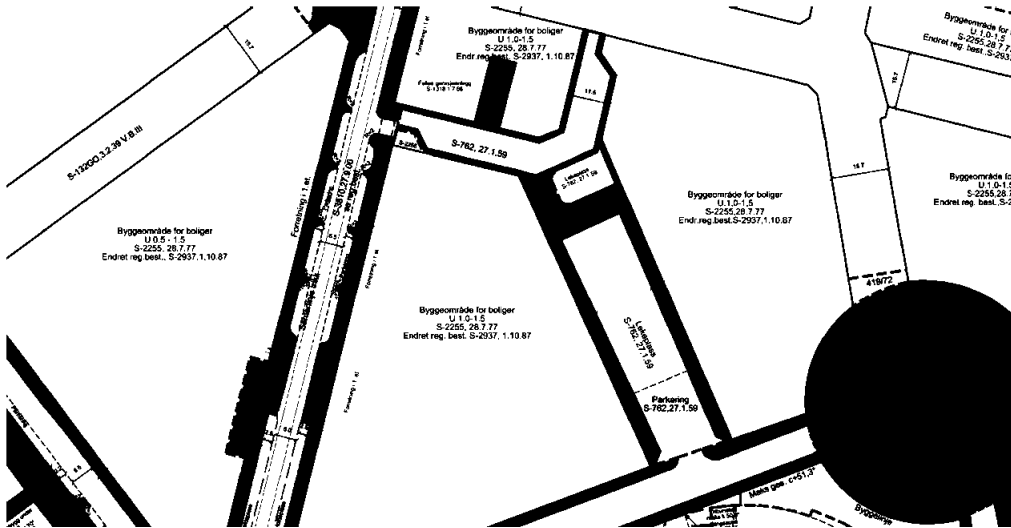
### Demografi

I gaten bor det ifølge egne observasjoner alle slags folk: barnefamilier, par, enslige, unge og eldre. I delbydel Bislett i St. Hanshaugen Bydel er demografien tilsvarende, ifølge tall hentet fra Bydelsfakta. Det bor i underkant av 500 barn i alderen 0-14 i delbydelen. Dog er den største gruppen i alderen 20-40, og et politisk mål er at flere blir boende i bydelen når de etablerer seg med barn. I samarbeidserklæringen til bydelsutvalget står det:

«Det skal ikke være noen motsetning mellom å bo i sentrum og det å ha barn. I vår bydel skal barna kunne ferdes fritt i rause, trygge, og engasjerende offentlige rom med spennende aktivitetsmuligheter, men også plass til å skape sin egen lek og aktivitet.»

### Regulering

Laura Gundersens gate er regulert annerledes enn slik den er disponert i dag, som det fremgår av følgende kart hentet fra Planinnsyn. I reguleringsplanen er den stengt for gjennomkjøring, og midt i gaten skal det befinne seg en lekeplass som fyller hele gatens bredde (mintgrønt område på kart). Den er regulert for parkering kun i syd.



### Etablering av park / lekeplass

Vi tror Laura Gundersens gate kunne blitt triveligere enn i dag om den ble disponert mer i tråd med reguleringsplanen. En lekeplass med lekeapparater som husker, klatrestativ mv. hadde vært til stor glede for barn i området. En lekeplass kan også kombineres med en park med trær, beplantning, benker, lufteområde. Da ville målgruppen for plassen ikke bare vært barn eller barnefamilier, men alle slags beboere. Hvis gaten stenges for gjennomkjøring, vil den oppleves som tryggere, roligere og mer egnet for opphold. Et slikt område bidrar til trivsel, som en arena for å bli kjent med naboer og bedre naboskap. Ved jul kan det arrangeres tilstelninger, tennes julelys, mulighetene er mange.

### Alternative lekeplasser

Nærmeste lekeplass er i Stensparken, ca 250 meter unna. Det finnes også en lekeplass på Lille Bislett, ca. 500 meter unna. For å komme til begge plasser må man altså gå et stykke, men ikke minst krysse flere veier, noe som kan oppleves som utrygt av både barn og foreldre, særlig om barn skal gå dit alene. Et alternativ i Laura Gundersens gate vil i så måte være i mer umiddelbar nærhet; mindre utsatt for trafikk, og tryggere.

### Konsekvenser

For å få gaten om omdisponert etter reguleringsplanens intensjon, vil vi anslå at det må fjernes ca. 5-8 offentlige P-plasser. Nedkjørsel til P-kjeller / innkjørsel til bakgård kan ivaretas. De private P-plassene med hhv. 2 og 5 plasser kan bestå. Gaten vil fortsatt kunne kjøres inn i fra begge sider, men ikke gjennom. Varelevering, inn- og



utflytting kan gjennomføres, men da vha. traller, sekkehjul o.l. på fortau. Tilsvarende gjelder for søppeltømming.

## **Ansvar**

Det er klart at en slik park / lekeplass må planlegges og bekostes av Oslo kommune, ettersom arealet er offentlig. Men beboere kan være pådrivere / forslagsstillere i slike saker. Det vil være positivt og enklere å gjennomføre tiltak som dette hvis ønsket kommer fra beboere.

## **Forslag**

Vi foreslår at AS Laura Gundersens gate 6 / Thereses gate 44 stiller seg positivt til at det etableres en lekeplass som skissert over.

Videre foreslår vi:

- 1) Styret kontakter andre boligselskap i gaten for å forhøre seg om deres synspunkter
- 2) Styret utarbeider og sender en henvendelse til Oslo kommune Bymiljøetaten der det foreslås at gaten omdisponeres til å være mer i tråd med det som er beskrevet i reguleringsplanen

Med vennlig hilsen  
Finn Erik Kolnes og Helge Fredheim



Sak 7

## Skilt til ringeklokker og postkasser

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er jevnlig utskriving av beboere i leilighetene. Både postkasse- og ringeklokkeskilt må som oftest byttes ut og det velges i blant an lettere løsning med en papirlapp med riktig navn. Det forekommer også at skilt ikke oppdateres.

Styret ønsker å innføre en praksis der leilighetseier pålegges et ansvar for å oppdatere skiltene. Formålet er å unngå at provisoriske papirlapper blir varige, for å bevare et ryddig inntrykk. Styret foreslår derfor å ta inn i selskapets husordensregler at det er eiers ansvar å sørge for at utdaterte skilt erstattes med nye.

### Styrets innstilling

Støttes.

### Forslag til vedtak

Nytt punkt 11 i husordensreglene:

«Skilt til postkasser og ringeklokker skal bestilles hos leverandør angitt av styret, og betales av den enkelte aksjonær. Tekst på skilt både på postkasser og ringeklokker skal samsvare med den eller de som bor i leiligheten.»

Dagens punkt 11 endres til punkt 12.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og to styremedlemmer.

Fra før består styret av:

- Synnøve Vervik (Thereses gate 44 A)
- Helge Fredheim (Laura Gundersens gate 6)
- Finn Erik Kolnes (varamedlem, Thereses gate 44 B)

Finn Erik Kolnes stiller til valg som styremedlem, og er i dag varamedlem. Dersom han velges som styremedlem, ønsker styret at den av styremedlem-kandidatene som ikke velges som styremedlem og som har flest stemmer tilbys plassen som varamedlem.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Jørgen Borge**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Anne Karine Lie**

Adresse: Laura Gundersens gate 6

Jeg er opptatt av et godt bomiljø og at bygningsmassen blir tatt vare på. Som pensjonist har jeg god anledning til å bruke tid på praktiske oppgaver og ta det ansvaret som ligger i å påta seg et styreverv.

**Finn Erik Kolnes**

Adresse: Thereses gate 44 B

Jeg har bodd her i snart 13 år og bor i min andre leilighet i gården - da jeg skulle flytte til noe større var jeg ikke i tvil om at jeg ville bli i gården og nabolaget! Grunnen er selvsagt trivelige naboer, men også en veldrevet gård der alt er "skikkelig" og med et styre som fungerer bra og ryddig. Dette kan jeg tenke meg å være med på å opprettholde, jeg har også tidligere hatt en periode i styret og er i dag vara. For meg er det viktig at vi klarer å balansere riktig vedlikehold med levelige felleskostnader, dette blir en viktig oppgave for styret fremover. Her håper jeg å bidra med økonomikompetanse, kjennskap til gården gjennom mange år og et ønske om at dette skal være et godt og trygt sted å bo i mange år fremover.

**Kathinka Hartwig**



Adresse: Thereses gate 44 C

Jeg er 27 år og bor sammen med samboeren min Mads i Thereses gate 44C. Vi flyttet inn i begynnelsen av februar, og trives så langt veldig godt. Jeg jobber som journalist i Dagens Næringsliv, og er utdannet samfunnsøkonom ved Universitetet i Oslo. Min jobb innebærer turnus-arbeid, som betyr at jeg tidvis har fri på dagtid og da har mulighet til å utføre styrearbeid. Jeg har ingen erfaring fra styrearbeid i aksjelag/borettslag, men jeg har vært styremedlem og leder i en studentorganisasjon. Jeg ønsker å bidra til trivsel i aksjelaget, og vil gjøre mitt ytterste for at vi alle er fornøyde med å bo her.

### **Mari Olsen Solem**

Adresse: Thereses gate 44 A

Jeg heter Mari, er 31 år, og flyttet inn i Thereses gate i oktober i fjor. Her bor jeg sammen med forloveden min Kristoffer, og vår sjokoladebrune labrador på 5 år - Truls. Jeg jobber som produkt- og logistikksjef i Vitamail AS, hvor jeg har jobbet siden 2012. En av mine arbeidsoppgaver er å være løsningsorientert, og prøve å komme frem til så gode avtaler som mulig - både på pris og kvalitet.

På fritiden spiller jeg håndball som er én av mine interesser i tillegg til musikk, trening, reise og opplevelser. Jeg er glad i å ta i et tak, og arrangere, både i jobbsammenheng og privat. Jeg håper og tror at jeg oppleves som en positiv jente som stiller opp der det trengs.

Håper jeg kan bidra til en bra hverdag for aksjelaget fremover!



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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