



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 067 036  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS JENS BJELKESGATE 62  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931067036

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 958 594	1 849 488
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 958 594</b>	<b>1 849 488</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 140	6 400
Annen driftskostnad		957 458	1 068 989
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 065 878</b>	<b>1 166 669</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>892 717</b>	<b>682 819</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 140	2 812
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 140</b>	<b>2 812</b>
Annen finanskostnad		525 528	470 172
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>525 528</b>	<b>470 172</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-524 388</b>	<b>-467 360</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>368 329</b>	<b>215 460</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>368 329</b>	<b>215 460</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>368 329</b>	<b>215 460</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		368 329	215 460
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>368 329</b>	<b>215 460</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		1 303 260	1 314 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 800	19 200
Sum varige driftsmidler		1 316 060	1 333 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 316 060	1 333 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 353	4 760
Andre fordringer		72 907	77 614
Sum fordringer		121 260	82 374
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		153 430	167 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		153 430	167 234
Sum omløpsmidler		274 690	249 608
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 590 750</b>	<b>1 582 808</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		158 400	158 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>158 400</b>	<b>158 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 031 978	6 400 307
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 031 978</b>	<b>-6 400 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 873 578</b>	<b>-6 241 907</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		7 419 325	7 694 730
Øvrig langsiktig gjeld		1 200	1 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 420 525</b>	<b>7 695 930</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 420 525</b>	<b>7 695 930</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 816	45 865
Leverandørgjeld		15 535	56 927
Annen kortsiktig gjeld		25 451	25 993
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 802</b>	<b>128 785</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 464 327</b>	<b>7 824 715</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 590 750</b>	<b>1 582 808</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505425

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 067 036  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS JENS BJELKEGATE 62  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 931 067 036  
AS JENS BJELKESGATE 62

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 958 594	1 849 488
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 958 594</b>	<b>1 849 488</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 140	6 400
Annen driftskostnad		957 458	1 068 989
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 065 878</b>	<b>1 166 669</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>892 717</b>	<b>682 819</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 140	2 812
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 140</b>	<b>2 812</b>
Annen finanskostnad		525 528	470 172
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>525 528</b>	<b>470 172</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-524 388</b>	<b>-467 360</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>368 329</b>	<b>215 460</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>368 329</b>	<b>215 460</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>368 329</b>	<b>215 460</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		368 329	215 460
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>368 329</b>	<b>215 460</b>



Organisasjonsnr: 931 067 036  
AS JENS BJELKESGATE 62

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<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		1 303 260	1 314 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 800	19 200
Sum varige driftsmidler		1 316 060	1 333 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 316 060	1 333 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 353	4 760
Andre fordringer		72 907	77 614
Sum fordringer		121 260	82 374
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		153 430	167 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		153 430	167 234
Sum omløpsmidler		274 690	249 608
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 590 750</b>	<b>1 582 808</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		158 400	158 400



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>158 400</b>	<b>158 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 031 978	6 400 307
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 031 978</b>	<b>-6 400 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 873 578</b>	<b>-6 241 907</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 419 325	7 694 730
Øvrig langsiktig gjeld	1 200	1 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 420 525</b>	<b>7 695 930</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 420 525</b>	<b>7 695 930</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 816	45 865
Leverandørgjeld	15 535	56 927
Annen kortsiktig gjeld	25 451	25 993
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>43 802</b>	<b>128 785</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 464 327</b>	<b>7 824 715</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 590 750</b>	<b>1 582 808</b>



Organisasjonsnr: 931 067 036  
AS JENS BJELKESGATE 62

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

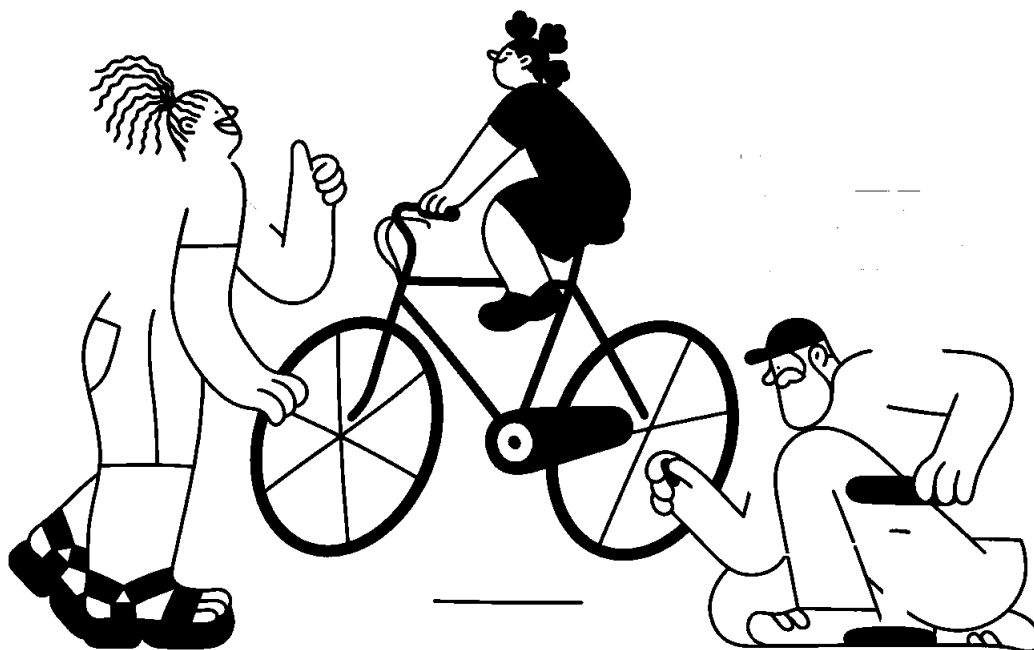
**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7150  
AS JENS BJELKESGATE 62



## Velkommen til årsmøte i AS JENS BJELKESGATE 62

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7150>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring
7. Endringsforslag husordensregel nr. 5. Parkering (lengde på bil)
8. Endringsforslag husordensregel nr. 5. Parkering (beskrivelse av gjesteparkering)
9. Endringsforslag husordensregel nr. 9. Nattero

Med vennlig hilsen,

Styret i AS JENS BJELKESGATE 62



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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**

Stine Navarsete er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Martin Boldvik og Hanne Kvisle er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 29



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 7150 Årsregnskap 2024.pdf

2. Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000, likt fjorårets.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000 kr

Sak 6

### Vedtektsendring

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Presisering av ansvar ved erstatningsskade.

#### Forslag til vedtak

4.3 (2) siste setning Utbedringsansvar: Hvis skade tas på sameiets forsikring, må aksjeeier dekke egenandelen.

#### Vedlegg

3. 7150 AS Jens Bjelkesgate 62.pdf

Sak 7

### Endringsforslag husordensregel nr. 5. Parkering (lengde på bil)

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



## Styrets innstilling

Endringen om lengde på bil vil gjelde nye beboere som får tilgang til å leie i fremtiden og vil ikke gjelde de som leier i dag. Styret ser at lengre biler enn 4,6 m gjør det nesten umulig å parkere tre biler.

## Forslag til vedtak

Tilleggsforslag: Beboere som leier parkering kan ikke ha en bil lenger enn 4,6 m.

## Vedlegg

4. 7150 Jens Bjelkes Gate 62.pdf

## Sak 8

### Endringsforslag husordensregel nr. 5. Parkering (beskrivelse av gjesteparkering)

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tilleggsforslaget om gjesteparkering er et resultat av at styret har observert at gjesteparkering blir brukt som utleiedel til inntekt for beboere. Gjesteparkering skal være ledig for gjester av beboere og beboere selv, og er ikke noe man skal tjene på.

## Forslag til vedtak

Tilleggsforslag: Gjesteparkering er ment som et gode for gjester hos beboerne, ikke som en utleiedel i Airbnb og lignende.

## Sak 9

### Endringsforslag husordensregel nr. 9. Nattero

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husregel 9 om nattero slik den står nå: Mellom klokken 23 og 07 skal det være nattero i huset. Det skal ikke spilles høy musikk, arbeid med oppussing eller på annen måte forekomme sjenerende aktiviteter i dette tidsrommet. Man bør ta spesielt hensyn til oppussing på søndager.

## Styrets innstilling

Selv om det skal være nattero mellom 23 og 07, synes styret det er viktig at husreglene viser at dette ikke betyr at det er åpent for fullt støy i de resterende timene.



## Forslag til vedtak

Tillegg etter setning nr. 2: Man bør i tillegg vise skjønn ut over dette. Og man bør ta spesielt hensyn til oppussing på søndager og helligdager.



**AS JENS BJELKESGATE 62  
ORG.NR. 931 067 036, KUNDENR. 7150**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 958 594	1 849 488	1 932 000	2 519 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 958 594</b>	<b>1 849 488</b>	<b>1 932 000</b>	<b>2 519 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-8 460	-11 300
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	12 og 13	-17 140	-6 400	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 766	-7 425	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 813	-97 775	-100 700	-108 000
Konsulenthonorar	6	-62 993	-6 781	-5 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-49 865	-220 098	-102 000	-568 000
Forsikringer		-107 405	-99 966	-113 130	-134 500
Kommunale avgifter	8	-204 597	-173 714	-201 515	-265 144
Energi/fyring		-99 217	-110 580	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 868	-194 450	-206 550	-85 000
Andre driftskostnader	9	-157 935	-158 200	-164 900	-159 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 065 878</b>	<b>-1 166 669</b>	<b>-1 152 255</b>	<b>-1 641 444</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>892 717</b>	<b>682 819</b>	<b>779 745</b>	<b>877 556</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 140	2 812	0	0
Finanskostnader	11	-525 528	-470 172	-515 000	-507 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-524 388</b>	<b>-467 360</b>	<b>-515 000</b>	<b>-507 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>368 329</b>	<b>215 460</b>	<b>264 745</b>	<b>370 556</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		368 329	215 460		



AS JENS BJELKESGATE 62  
ORG.NR. 931 067 036, KUNDENR. 7150  
BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 063 260	1 074 000
Tomt		240 000	240 000
Andre varige driftsmidler	13	12 800	19 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 316 060</b>	<b>1 333 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48 353	4 760
Forskuddsbetalte kostnader		72 907	77 614
Driftskonto OBOS-banken		153 271	167 081
Sparekonto OBOS-banken		159	153
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>274 690</b>	<b>249 608</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 590 750</b>	<b>1 582 808</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	158 400	158 400
Udekket tap	15	-6 031 978	-6 400 307
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 873 578</b>	<b>-6 241 907</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 419 325	7 694 730
Annen langsiktig gjeld	17	1 200	1 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 420 525</b>	<b>7 695 930</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 451	15 542
Leverandørgjeld		15 535	56 927
Påløpte renter		2 816	45 865
Annen kortsiktig gjeld		0	10 451
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>43 802</b>	<b>128 785</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 590 750</b>	<b>1 582 808</b>



Pantstillelse	18	9 500 000	9 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2025  
Styret i AS Jens Bjelkesgate 62

Stine Solvoll Navarsete

Karianne Haldorsen

Augusta Sophie Grønli

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**PRINSIPPENDRING**

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

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

Felleskostnader	1 794 924
Fiber	112 055
Seksjonert lokale	35 232
Parkeringsleie	14 400
Eiendomsskatt	1 984
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 958 594</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.



I tillegg har styret fått dekket styremøtemat for kr 1 754, jf. noten om andre driftskostnader.



**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 766.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 274
Prosjektoppfølgning - Veridian Analyse AS	-59 719
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-62 993</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 915
Drift/vedlikehold VVS	-3 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 012
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 225
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 984
Kostnader dugnader	-7 929
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-49 865</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 987
Vann- og avløpsavgift	-130 976
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-71 362
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-204 597</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 878
Annet driftsmateriale	-1 109
Vaktmestertjenester	-63 186
Renhold ved firmaer	-63 525
Andre fremmede tjenester	-6 765
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 754
Andre kontorkostnader	-163
Bank- og kortgebyr	-2 832
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 222
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-157 935</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter bank	1 066
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	74
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>1 140</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-306 801
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-218 727
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-525 528</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris	1 074 000
Avskrevet i år	-10 740
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 063 260</b>

Tomten ble kjøpt i 1942.  
Gnr.231/bnr.214

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2022	32 000
Avskrevet tidligere	-12 800
Avskrevet i år	-6 400

12 800

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>12 800</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-6 400</b>
--------------------------------	---------------

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

Aksjekapitalen er på kr 158 400 fordelt på 1584 aksjer à kr 100.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2015

-6 300 000

Nedbetalt tidligere

1 782 720

Nedbetalt i år

207 954

-4 309 326

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-3 400 000

Nedbetalt tidligere

222 550

Nedbetalt i år

67 451

-3 109 999

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 419 325****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum

-1 200

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-1 200****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

7 419 325

**TOTALT****7 419 325**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

1 063 260

Tomt

240 000

**TOTALT****1 303 260**



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS JENS BJELKESGATE 62

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS JENS BJELKESGATE 62.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende løvkraft, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## PENNEO

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

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

### Urkedal, Hans Petter

Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-28 16:25:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AVTEE-782B8-C6WB2-K7YWU-KGE4T-Q2HAM

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

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

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

16 av 29



## Styrets arbeid 2024

### Styremøter

Styret har i 2024 gjennomført følgende styremøter: 15. januar, 12. februar, 11.mars, 17.april, 14.mai, 11. juni, 22. august, 19. september, 17. oktober, 12. desember. I tillegg har styret hatt jevn kontakt på chat og løst oppgaver fortløpende.

### Dugnader

I 2024 gjennomførte vi to dugnader: tirsdag 7.mai og torsdag 24.oktober. På våren gjennomførte vi en dugnad med fokus på vårrengjøring og klargjøring av borettslaget til sommeren. Vi bærte opp møbler og grill på takterrassen, ryddet i bakgården, ryddet utenfor blokka og vasket fellesarealer. På høsten gjennomførte vi en dugnad der vi ryddet klart for vinteren. Begge dugnader hadde godt oppmøte.

### Avtale om rørfornyning med TT-teknikk

Siden 2022 har mye av styrets tid gått til å arbeide med en løsning for vannlekkasjen i kjelleren. Basert på tidligere befaringer og analyser som viste at det er stor sannsynlighet for at lekkasjene kommer fra nedløpsrør brukte styret starten av 2024 på å innhente tilbud fra ulike selskaper for å gjennomføre dette arbeidet. Styret gjorde så en avtale med TT-teknikk for å gjennomføre rørfornyning av nedløpsrør og bunnledninger i blokka.

Styret har i 2024 brukt mye tid på kommunikasjon og planlegging med TT-teknikk. Etter planen skulle arbeidet starte i september, men på grunn av forsinkelser hos TT-teknikk ble arbeidet utsatt til mars 2025. Styret har brukt tiden fram til rørfornyning på å varsle beboere og planlegge for en så god gjennomføring av arbeidet som mulig.

### Oppfølging av vannskade i leilighet og berørte andeler

Styret har fulgt opp en leilighet med vannskade på badet og hatt tett dialog med forsikringselskapet i forbindelse med dette. Styret har også fulgt opp berørte andeler.

### Mye søppel rundt blokka

Vi har også i 2024 hatt problemer med at søppel blir plassert utenfor blokka og ved søppelskapet. Styret har hatt jevnlig samtaler med vaktmester for å få fjernet søppel ved bortkjøring.

### Diverse

Styret har også hatt en del mindre oppgaver gjennom året:



- Oppsigelse av Riks- TV
- Begynt arbeid med å skifte ut lyspærer i blokka da lysrør ikke er mulig å få tak i lenger. Vi oppgraderer en oppgang av gangen med strømsparingspærer med bevegelsessensor.
- Fjerning av tagging på blokka og innhenting av tilbud på dette
- Vedlikehold av vaskemaskin i fellesvaskeri
- Oppfølging av vaktmester
- Følge opp henvendelser fra beboere om flytting, oppussing, forsikringsmelding og annet praktisk
- Svart på henvendelser fra megler i forbindelse med salg
- Stått daglig vedlikehold og diverse forefallende arbeid
- Fulgt opp Jens Bjelkes gate 62s økonomi
- Oppfølging av avtale med Anticimex, skadedyrbekjempelse, for å forhindre mus og rotter på eiendom



**VEDTEKTER  
FOR  
JENS BJELKES GATE 62 AS**  
Endret i ordinær generalforsamling 2021

## § 1 FORMÅL

Jens Bjelkes Gate 62 AS et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) gnr 231, bnr 214 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor

Selskapets adresse: Jens Bjelkes Gate 62 A-C i Oslo. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org. nr 931 067 036. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

## § 2 AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 158 400,- fordelt på 1584 aksjer a kr. 100,- fullt innbetalt og lydende på navn”

(2) Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet for boligene.

(3) Næring med aksjenummer 0034 kan eies av et AS.

(4) Uansett kan stat, fylkeskommune eller kommune eller selskap/stiftelser opprettet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med brl-lovens § 4-2 (1).

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

### 2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene § 3.

### 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Samtykke kan ikke nektes for overdragelse ved arv eller på annen måte når erverver er tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp/nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erverver som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal samtykke regnes som gitt.

(4) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før samtykke er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

## § 3 BORETT OG BRUKSOVERLATING

### 3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Side 1 av 6



- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Det er med styrets samtykke tillatt å holde dyr, men beboer plikter å påse at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere og/eller brukerne av eiendommen. Hundeeiere må gjøre seg kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere.

### 3-2 Bruksoverlating

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret/forretningsfører, mot at det påløper seg et gebyr til Obos for registrering av bruksoverlating
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeiere overlate bruken av hele boligen dersom:
  - aksjeeier selv eller aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to år. Aksjeeier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
  - aksjeeier er en juridisk person som nevnt i vedtektenes § 2-1.
  - aksjeeier har midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av husstanden er aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle.
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Hvis selskapet ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknad har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruk reduserer ikke aksjeeiers plikter overfor selskapet.

## § 4 VEDLIKEHOLD

### 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifning av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Aksjeeier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til aksjeselskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Aksjeeier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter aksjeeier straks å melde fra skriftlig til aksjeselskapet.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager aksjeeier skade i boligen som aksjeselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeier straks å melde fra skriftlig til aksjeselskapet.

Side 2 av 6



(8) Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige aksjeeieren.

(9) Egenandel etter forsikringskade som ligger under aksjeeierens vedlikeholdsplikt dekkes av aksjeeieren.

#### **4-2 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt**

(1) Aksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeier. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal aksjeselskapet holde ved like. Aksjeselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeier.

(3) Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeier skal gi adgang til boligen slik at aksjeselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

#### **4-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en aksjeeiers mislighold til skade på aksjeselskapet eiendom eller på annen aksjeeiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av aksjeselskapet.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjeeier. Aksjeselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Aksjeselskapet og skadelidte aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjeselskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

#### **4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider**

(1) En aksjeeier som disponerer egen parkeringsplass på aksjeselskapets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte aksjeeier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En aksjeeier som har rett til å parkere på aksjeselskapets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

## **§ 5 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **5-1 Mislighold**

Aksjeeiers brudd på sine forpliktelser overfor selskapet anses som mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på selskapets vedtekter, husordensregler og andre forordninger.

### **5-2 Pålegg om salg**

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge sin aksje, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Side 3 av 6



## 5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## § 6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøgkelen ligger fast, og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(2) Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med minimum én måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet når tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 7 STYRET OG DETS VEDTAK

### 7-1 Styret

(1) Selskapet styre kan bestå av inntil 4 medlemmer. Styret velger selv sin leder.

(2) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

### 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller selskapets vedtekter er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over alle styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte.

### 7-3 Styrets vedtak

Styret består av inntil fire medlemmer, hvorav en er leder. Styreleder leder møtet. Hvis ikke styreleder er til stede, velges en møteleder for det enkelte møtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Under behandling av saker der et styremedlem anses inhabil, skal det protokolleres at styremedlemmet forlot møtet under saksbehandlingen. Jf. § 9-1(1).

Varamedlem har uttalelsesrett, men ikke stemmerett hvis styret er fulltallig.

Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjør møteleder saken.

### 7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem representerer i fellesskap selskapet utad og tegner dets firma. Styret kan meddele prokura.

## § 8 GENERALFORSAMLINGEN

### 8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### 8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.



(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

### 8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 8 dager før møtet skal holdes. Tid og sted skal angis.

Elektronisk innkalling og avholdelse kan utføres iht. aksjelovens bestemmelser §5.11

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

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han/hun melder skriftlig til styret. Styret skal varsle siste frist for innsending av forslag som ønskes behandlet av den ordinære generalforsamling. Er varsel ikke gitt, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

### 8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse og spørsmålet om ansvarsfrihet for styret
- Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henholdt til den fastsatt balanse og utdeling av utbytte
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor, og eventuelt nyvalg av revisor
- Valg av styre- og varamedlemmer
- Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

### 8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjebolig har en stemme i generalforsamlingen. For aksje med flere eiere avgis bare en stemme. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.

### 8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer gjøre vedtak om å:
- bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
  - øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
  - selge eller kjøpe fast eiendom.
  - pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
  - foreta andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
  - foreta tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.
- (3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

Side 5 av 6



(4) Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. Ved valg treffes avgjørelse ved loddtrekning, jf aksjeloven § 5-17.

## **§ 9 INHABILITET OG MINDRETALLSVERN**

### **9-1 Inhabilitet**

(1) Ingen i styret må delta i styrebehandling eller avgjørelse av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

### **9-2 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

## **§ 10 VEDTEKTSENDRINGER**

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen

## **§ 11 FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.



## HUSORDENSREGLER FOR JENS BJELKES GATE 62

Vedtatt på årsmøte 09.juni 2024

### 1. OM HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene regnes som en del av leiekontrakten. Styret er gårdsselskapets representant og ansvarlig for at husordensregler blir overholdt. Husordensreglene kan bli supplert i den utstrekning forholdene krever det.

### 2. GENERELT

Alle husets beboere skal hjelpe til å opprettholde ro og orden i gården.

### 3. FRAMLEIE

Framleie av leiligheter må sendes til styret for godkjenning. De som får framleiekontrakt må gjøres kjent med husordensreglene. Framleiekontrakt kan ikke utstedes for mer enn 36 måneder av gangen. Alt av utleie inkludert AirBnb må varsles til styret slik at det til enhver tid er kontroll på hvem som bor i blokken. Dette er av brann- og sikkerhetsmessige hensyn.

### 4. FELLESAREALER

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer, kjellerrom, takterrasse og andre fellesarealer skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, som barnevogner, sportsutstyr, møbler, kasser og hvitevarer og så videre.

### 5. PARKERING

Sykler kan kun parkeres på avsatt område og etter gjeldende regler for dette. Parkering av bil på gårdsplassen skjer etter avtale. Det er venteliste på parkeringsplass, ønsket leie av plass meldes til styret. Borettslaget har en gjesteparkering til utlån.

### 6. AVFALL

Avfall skal sorteres etter gjeldende kommunale standarder og kastes i søppelkasser som er plassert utenfor B/C - inngangen. Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor søppelkassene, i trappeoppgangen eller i andre fellesarealer.

### 7. VASKERI

Vaskeri skal benyttes i henhold til gjeldende reglement. Utstyr i vaskeriet skal behandles med respekt og brukere er ansvarlige for å rydde etter bruk.

### 8. UTVENDIG MONTERING

Skilt, reklame, utstillingskasser, markiser, flaggstenger, antenner etc. må ikke monteres uten at det på forhånd er innhentet tillatelse fra styret.

### 9. NATTERO

Mellom klokken 23 og 07 skal det være nattero i huset. Det skal ikke spilles høy musikk, arbeid med oppussing eller på annen måte forekomme sjenerende aktiviteter i dette tidsrommet. Man bør ta spesielt hensyn til oppussing på søndager.

### 10. SIKKERHET



Beboere har ansvar for at ytterdører holdes låst, og at ingen uvedkommende slipper inn i gården. Dette gjelder også gitterdøren ned til kjelleren, samt dørene til bakgården.

**11. DYREHOLD**

Det er tillatt med dyrehold i blokken, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 7150 Selskapsnavn: AS JENS BJELKESGATE 62

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Stine Navarsete er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Martin Boldvik og Hanne Kvisle er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 80.000 kr

For

Mot

**Sak 6 Vedtektsendring**

4.3 (2) siste setning Utbedringsansvar: Hvis skade tas på sameiets forsikring, må aksjeeier dekke egenandelen.

For

Mot

**Sak 7 Endringsforslag husordensregel nr. 5. Parkering (lengde på bil)**

Tilleggsforslag: Beboere som leier parkering kan ikke ha en bil lenger enn 4,6 m.

For

Mot

**Sak 8 Endringsforslag husordensregel nr. 5. Parkering (beskrivelse av gjesteparkering)**

Tilleggsforslag: Gjesteparkering er ment som et gode for gjester hos beboerne, ikke som en utleiedel i Airbnb og lignende.

For

Mot

**Sak 9 Endringsforslag husordensregel nr. 9. Nattero**

Tillegg etter setning nr. 2: Man bør i tillegg vise skjønn ut over dette. Og man bør ta spesielt hensyn til oppsussing på søndager og helligdager.

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.