



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 081 004  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JACOB AALLS GATE 17 AS  
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: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

### 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, 16.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 517 265	1 315 445
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 517 265</b>	<b>1 315 445</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		49 545	57 050
Annen driftskostnad		1 045 972	1 059 127
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 095 517</b>	<b>1 116 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>421 748</b>	<b>199 268</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 493	18 845
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 493</b>	<b>18 845</b>
Annen finanskostnad		113 713	133 777
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>113 713</b>	<b>133 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 220</b>	<b>-114 932</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>328 528</b>	<b>84 336</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>328 528</b>	<b>84 336</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>328 528</b>	<b>84 336</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>328 528</b>	<b>84 336</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		328 528	84 336
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>328 528</b>	<b>84 336</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		281 593	281 593
Sum varige driftsmidler		281 593	281 593
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		13 788	13 788
Sum finansielle anleggsmidler		13 788	13 788
Sum anleggsmidler		295 381	295 381
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 071	41 932
Sum fordringer		3 071	41 932
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		834 062	530 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		834 062	530 469
Sum omløpsmidler		837 133	572 401
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 132 513</b>	<b>867 782</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		214 000	214 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>214 000</b>	<b>214 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 982 654	3 311 183
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 982 654</b>	<b>-3 311 183</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 768 654</b>	<b>-3 097 183</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		3 657 160	3 775 647
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 657 160</b>	<b>3 775 647</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 657 160</b>	<b>3 775 647</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		539	776
Leverandørgjeld		53 638	91 893
Annen kortsiktig gjeld		189 830	96 648
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>244 008</b>	<b>189 317</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 901 168</b>	<b>3 964 964</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 132 513</b>	<b>867 782</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684507

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 931 081 004  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JACOB AALLS GATE 17 AS  
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: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

**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, 08.09.2021



Organisasjonsnr: 931 081 004  
JACOB AALLS GATE 17 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 517 265	1 315 445
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 517 265</b>	<b>1 315 445</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		49 545	57 050
Annen driftskostnad		1 045 972	1 059 127
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 095 517</b>	<b>1 116 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>421 748</b>	<b>199 268</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 493	18 845
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 493</b>	<b>18 845</b>
Annen finanskostnad		113 713	133 777
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>113 713</b>	<b>133 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 220</b>	<b>-114 932</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>328 528</b>	<b>84 336</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>328 528</b>	<b>84 336</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>328 528</b>	<b>84 336</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		328 528	84 336
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>328 528</b>	<b>84 336</b>



Organisasjonsnr: 931 081 004  
JACOB AALLS GATE 17 AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		281 593	281 593
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		13 788	13 788
Sum anleggsmidler		295 381	295 381
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		3 071	41 932
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		834 062	530 469
Sum omløpsmidler		837 133	572 401
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 132 513</b>	<b>867 782</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		214 000	214 000
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		214 000	214 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 982 654	3 311 183
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 982 654</b>	<b>-3 311 183</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 768 654</b>	<b>-3 097 183</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 657 160	3 775 647
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 657 160</b>	<b>3 775 647</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 657 160</b>	<b>3 775 647</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	539	776
Leverandørgjeld	53 638	91 893
Annen kortsiktig gjeld	189 830	96 648
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>244 008</b>	<b>189 317</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 901 168</b>	<b>3 964 964</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 132 513</b>	<b>867 782</b>



Organisasjonsnr: 931 081 004  
JACOB AALLS GATE 17 AS

**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



## Digitalt årsmøte 2021 i A/S Jacob Aalls gate 17

Grunnet den pågående pandemien vil det ordinære årsmøte bli avholdt digitalt på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

- Møtet åpner 22. april kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.
- Møtet lukkes 30. april kl. 12.00.

### Hvordan deltar du?

Gå inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet. Alternativt kan du logge deg inn direkte på [vibbo.no](http://vibbo.no) med bank ID.

(Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av [Vibbo.no](http://Vibbo.no))

### Alternativ deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (siste side i denne innkallingen) til styret på e-post: [jallgt17@gmail.com](mailto:jallgt17@gmail.com), alternativt i postkassen til Tom Tvedt innen nevnte frist.

### Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen.
2. Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.  
-Joachim Lund og Andreas H Reksten signerer protokollen.
3. Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2020.
4. Godtgjørelse til styret.
  - Styret har foreslått kr. 55.000,-, i sitt budsjett.

Fordeling av honorer for 2020.

Tom Tvedt Styreleder 20.000

Åse Bakken Styremedlem 8.000

Anne Christine Ramsland Styremedlem 16.500

Andreas Reksten Styremedlem 5.000

Kjersti Stenseng Varamedlem 3.000

Torbjørn Hagerup Nagelhus Varamedlem 2.500

Sum 55.000.



### Styrets saker og innkomne forslag:

5. Søknad fra Kjersti Slagsvold Vedum eier av leilighet nr 29 om å instalere ny verandadør fra stue mot bakgård;

#### Styrets innstilling:

Kjersti Slagsvold Vedum gis, som eier av leilighet nr. 29, tillatelse til å installere terrassedør mot arealet i bakgård inntil leiligheten som er avgrenset med hekkplanter. Terrassedøren må installeres i eksisterende vindu, slik at lengden økes mot gulvet, men uten at bredden på åpningen økes. Det forutsettes at terrassedøren installeres på fagmessig måte, og med lik utførelse som fasaden mot bakgården forøvrig. Herunder skal dør og karm være av samme farge (hvit) og stil som eksisterende dører og vinduer mot bakgård.

Kjersti Slagsvold Vedum plikter å undersøke om nevnte tiltak er søknadspliktig overfor kommunen. Hvis tiltaket er søknadspliktig, forutsettes at tiltaket omsøkes og tillatelse fra kommunen foreligger før tiltaket gjennomføres. Kjersti S.V. bærer kostnadene samt risikoen ved eventuell søknad og tiltaket forøvrig.

Dersom fremtidig generalforsamling med ordinært flertall bestemmer at utearealet skal tilbakeføres til felles bruk, jf. vedtektene pkt. 4.5, skal eier av leilighet nr. 29 tilbakeføre åpningen til opprinnelig vindu".

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg i innkallingen.

### 6. Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av styreleder for 2 år.
  - Tom Tvedt.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
  - Anne Christine Ramsland.
  - Åse Bakke.
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
  - Kjersti Stenseng
  - Torbjørn Hagerup Nagelhus

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Tvedt	Jacob Aalls Gate 17 A
Styremedlem	Åse Lillian Bakke	Jacob Aalls Gate 17 A
Styremedlem	Anne Christine Ramsdal	Jacob Aalls Gate 17 C
Varamedlem	Torbjørn Hagerup Nagelhus	Jacob Aalls Gate 17 A
Varamedlem	Kjersti Stenseng	Jacob Aalls Gate 17 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om A/S Jacob Aalls gate 17

Aksjeselskapet består av 26 leiligheter knyttet til aksjer. A/S Jacob Aalls gate 17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931081004, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Jacob Aalls Gate 17

Gårds- og bruksnummer : 215/127

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.

A/S Jacob Aalls gate 17 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 PWC.



## Styrets arbeid

Godkjenning av Årsberetning for 2020

ÅRSRAPPORT FOR 2020 – Jacob Aallsgate 17.

Tillitsvalgte siden forrige ordinære ekstraordinære generalforsamling har vært:

Styreleder Tom Tvedt, 17 A

Styremedlem Anne Christine Ramsdal, 17 C

Styremedlem Andreas Reksten, 17 B (01.01-16.09 2020.)

Styremedlem Åse Bakke, 17 A (16.09-31.12.2020)

Varamedlem Kjersti Stenseng, 17 A

Varamedlem Åse Bakken 17 A (01.01 – 16.09.2020)

Varamedlem Torbjørn Hagerup Nagelhus, 17A (16.09 – 31.12.2020)

Styret består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Andreas Reksten valgte å trekke seg fra styret 16 juli. I ekstraordinær generalforsamling ble Åse Bakken nytt medlem og Torbjørn Hagerup Nagelhus valgt som varamedlem frem til neste års generalforsamling.

### Antall styremøter

Det er avholdt 11 styremøter i 2020. Det har vært en vanskelig tid med Covid 19. Befaringen av skadene etter byggearbeider i Valkyrien har blitt utsatt, dette skyldes Covid 19. Det har og vært viktig for styret at man ikke utbedrer skadene for tidlig, setningskader kan utvikle seg sakte. Det er antydnet av fagfolk at skadene kan utvikle seg inntil 5 år.

Det har vært ekstra arbeid langt ut over det man kan forvente av vanlig styrearbeid i denne saken. Dette arbeidet er blitt honorert i hht. vedtak på generalforsamling i 2019. Alle møter med unntak av ett, er avholdt på teams. Styret har hatt fokus på forefallende arbeid. Det er ikke igangsatt noen store tiltak i 2020. Det er i tillegg avholdt et budsjettmøte på tlf. med OBOS. Utenom vanlig styrearbeid har styret jobbet med disse sakene.

- Oppfølging av skadesaken mot NCC/Valkyrien utvikling



- Kartlegging av skader på fellesareal og i leiligheter
- Innhentet juridisk bistand fra Rime Advokater v/Harald Sjaastad
- Dialog med Gjensidige forsikring om skadeerstatning
- Dialog med NCC for utlevering av bilde-/videomateriale av bygård og leiligheter.
- Planlegging av vår- og høstdugnader
- Serviceavtale på bergvarme - anlegget
- Besluttet å ikke iverksette investeringen av sportsboder
- Sagt opp avtale med Takras AS, installert varmekabler i takrennene ut mot Jacob Aalls gate og Ole Vigsgate
- Tiltak etter rapport om skadedyr i bakgården.
- Oppfølging av tiltak i forbindelse med Covid 19.
- Utbedringstiltak i utleieleiligheten, eiet av aksjeselskapet.
- Ny vaktmesteravtale med Oslo Renhold og Vedlikehold AS
- Behandle søknader som er kommet fra eignere i gården. Noen av søknadene har styret vurdert må behandles av Generalforsamlingen fordi det er klart beskrevet i vedtektene til bygården.
- Behandling av installering av privat heis til beboer.
- Justert prisen på utleieenhetene som er eiet av aksjeselskapet.
- Budsjett og regnskapsoppfølging.
- Mye korrespondanse og oppfølging ovenfor byggherre NCC/Valkyrien utvikling.
- Styret brukte mye resurser i forbindelse med eierforholdet til den vertikale hagen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 517 265,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 095 517,-.

Dette er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre driftskostnader.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 328 528,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Av selskapets resultat er kr. 118 487,- benyttet til å betale ordinære avdrag på lån.

### **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 593 125,-.

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 beregnet kostnader til ordinær drift og vedlikehold.

### 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 en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Jacob Aalls gate 17.

### Lån

A/S Jacob Aalls gate 17 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, lånebetingelser 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.



Til generalforsamlingen i Jacob Aalls Gate 17 AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Jacob Aalls Gate 17 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Jacob Aalls Gate 17 AS



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

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**JACOB AALLS GATE 17 AS**  
**ORG.NR. 931 081 004, KUNDENR. 7198**

**RESULTATREGNSKAP**

	Not e	Regnska p 2020	Regnska p 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 509 452	1 307 684	1 407 000	1 422 000
Andre inntekter	3	7 813	7 761	8 000	8 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 517 265</b>	<b>1 315 445</b>	<b>1 415 000</b>	<b>1 430 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 545	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-45 000	-50 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-4 000	-4 420	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-95 140	-93 625	-97 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-36 040	-17 343	-10 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-150 634	-124 684	-121 000	-169 000
Forsikringer		-165 730	-134 640	-140 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-429 914	-363 399	-398 000	-403 000
Energi/fyring		-17 920	-27 926	-30 000	-30 000
TV- anlegg/bredbånd		-4 998	-4 190	-4 000	-4 000
Andre driftskostnader	10	-141 596	-288 901	-298 500	-230 500
		<b>-1 095</b>	<b>-1 116</b>	<b>-1 159</b>	<b>-1 270</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>517</b>	<b>177</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>421 748</b>	<b>199 268</b>	<b>255 500</b>	<b>159 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 493	18 845	0	0
Finanskostnader	12	-113 713	-133 777	-158 000	-98 000
<b>RES. FINANSINNT./- KOSTNADER</b>		<b>-93 220</b>	<b>-114 932</b>	<b>-158 000</b>	<b>-98 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>328 528</b>	<b>84 336</b>	<b>97 500</b>	<b>61 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		328 528	84 336		



<b>BALANSE</b>			
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Note</b>		
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	216 593	216 593
Tomt		40 000	40 000
Leiligheter/lokaler	14	25 000	25 000
Langsiktige fordringer	15	13 788	13 788
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>295 381</b>	<b>295 381</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 071	120
Forskuddsbetalte kostnader		0	41 812
Driftskonto OBOS-banken		176 226	124 608
Sparekonto OBOS-banken		657 836	405 861
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>837 133</b>	<b>572 401</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 132 513</b>	<b>867 782</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	214 000	214 000
Udekket tap	17	-2 982 654	-3 311 183
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 768 654</b>	<b>-3 097 183</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 657 160	3 775 647
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 657 160</b>	<b>3 775 647</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 359	30 115
Leverandørgjeld		53 638	91 893
Påløpte renter		539	776
Energiavregning	19	180 471	67 058
Annen kortsiktig gjeld		0	-525
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>244 008</b>	<b>189 317</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 132 513</b>	<b>867 782</b>
Pantstillelse	20	3 890 000	3 890 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2021  
Styret i Jacob Aalls Gate 17 AS

Tom Tvedt/s/

Åse Lillian Bakke/s/

Anne Christine Ramsdal/s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**



Grunnleie	744 192
Seksjonert lokale	247 452
Lån	225 636
Leie	180 000
Leie	180 000
Eiendomsskatt	102 632
Bod	9 540
A konto oppvarming	8 364
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 697 816</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

A konto oppvarming	-8 364
Leie	-180 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 509 452</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	6 760
Nøkler til avisbud	1 000
Korrigeringer på reskontro	53
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>7 813</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 545</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 45 000. I tillegg har styret fått dekket mat til styremøter for kr 3 574, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 540
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 040</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 939
Drift/vedlikehold VVS	-6 600
Drift/vedlikehold elektro	-81 530
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 234
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 724
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 176
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 431
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-150 634</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-122 265
Vann- og avløpsavgift	-195 629
Feieavgift	-3 970
Renovasjonsavgift	-108 050
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-429 914</b>



**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 063
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 081
Lyspærer og sikringer	-6 382
Vaktmestertjenester	-50 675
Renhold ved firmaer	-59 282
Andre fremmede tjenester	-612
Kontor- og datarekvisita	-2 598
Trykksaker	-573
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 574
Andre kontorkostnader	-1 029
Porto	-558
Bank- og kortgebyr	-2 938
Velferdskostnader	-232
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-141 596</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	112
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 975
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 273
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20 493</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-113 476
Andre rentekostnader	-237
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-113 713</b>



**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1928	256 592
Beregnet tomteverdi overført i 2014	-40 000
Kostpris/bokført verdi 2009	583 920
Avskrevet tidligere år	-525 528
Avskrevet i år	-58 391
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>216 593</b>

Tomten ble kjøpt i 1928.

Gnr.215/bnr.127

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: leil.nr. 33.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**

**LEILIGHETER**

Leiligheter	25 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>25 000</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 33.

**NOTE: 15**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum Powertrade (Strøm)	13 788
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 788</b>

**NOTE: 16**

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 214 000 fordelt på 2 140 aksjer á kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.



**NOTE: 17**

**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: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2018	-3 886 165	
Nedbetalt tidligere	110 518	
Nedbetalt i år	118 487	
		-3 657 160
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 657 160</b>

**NOTE: 19**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-337 212
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-337 212</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	26 764
Strøm	124 247

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>151 011</b>
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger - motregnes i 2021	5 729
---	-------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-180 471</b>
----------------------------	-----------------



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: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 657 160
<b>TOTALT</b>	<b>3 657 160</b>

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

Bygninger	216 593
Tomt	40 000
<b>TOTALT</b>	<b>256 593</b>

## Innkomne forslag og saker fra styret

### Sak 5. Søknad fra Kjersti Slagsvold Vedum eier av leilighet nr 29 om å installere ny verandadør fra stue mot bakgård;

Styrets innstilling:

Kjersti Slagsvold Vedum gis, som eier av leilighet nr. 29, tillatelse til å installere terrassedør mot arealet i bakgård inntil leiligheten som er avgrenset med hekkplanter. Terrassedøren må installeres i eksisterende vindu, slik at lengden økes mot gulvet, men uten at bredden på åpningen økes. Det forutsettes at terrassedøren installeres på fagmessig måte, og med lik utførelse som fasaden mot bakgården forøvrig. Herunder skal dør og karm være av samme farge (hvit) og stil som eksisterende dører og vinduer mot bakgård.

Kjersti Slagsvold Vedum plikter å undersøke om nevnte tiltak er søknadspliktig overfor kommunen. Hvis tiltaket er søknadspliktig, forutsettes at tiltaket omsøkes og tillatelse fra kommunen foreligger før tiltaket gjennomføres. Kjersti S.V. bærer kostnadene samt risikoen ved eventuell søknad og tiltaket forøvrig.

Dersom fremtidig generalforsamling med ordinært flertall bestemmer at utearealet skal tilbakeføres til felles bruk, jf. vedtektene pkt. 4.5, skal eier av leilighet nr. 29 tilbakeføre åpningen til opprinnelig vindu".

#### 6. Valg av tillitsvalgte

**A) Valg av styreleder for 2 år.**

-Tom Tvedt.

**B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.**

-Anne Christine Ramsland.

-Åse Bakke.

**C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.**

-Kjersti Stenseng

-Torbjørn Hagerup Nagelhus

**Annen informasjon om aksjeselskapet****Vaktmestertjeneste**

Vaktmester leverer renholds- og vaktmestertjenester etter avtaler inngått med styret

**Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos OBOS eller fra styreleder.

**Forsikring**

Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78348571. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 boligaksjeselskapets 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**

I følge 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**

Internkontroll innebærer at boligaksjeselskapet er pålagt å risikovurdere, 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 boligaksjeselskapet 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.

**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.



Stemmeseddel - årsmøte 2021 i A/S Jacob Aalls gate 17

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme på Vibbo.

- Møtet åpner 22. april kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.
- Møtet lukkes 30. april kl. 12.00

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

**Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen.**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 2: Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.**

- Joachim Lund og Andreas H Reksten signerer protokollen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 3: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020 .**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 4: Fastsettelse av styrets honorar.**

-Styret har foreslått kr. 55.000,-.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--



## **Sak 5. Søknad fra Kjersti Slagsvold Vedum eier av leilighet nr 29 om å installere ny verandadør fra stue mot bakgård;**

### **Styrets innstilling og forslag til vedtak.**

Kjersti Slagsvold Vedum gis, som eier av leilighet nr. 29, tillatelse til å installere terrassedør mot arealet i bakgård inntil leiligheten som er avgrenset med hekkplanter. Terrassedøren må installeres i eksisterende vindu, slik at lengden økes mot gulvet, men uten at bredden på åpningen økes. Det forutsettes at terrassedøren installeres på fagmessig måte, og med lik utførelse som fasaden mot bakgården forøvrig. Herunder skal dør og karm være av samme farge (hvit) og stil som eksisterende dører og vinduer mot bakgård.

Kjersti Slagsvold Vedum plikter å undersøke om nevnte tiltak er søknadspliktig overfor kommunen. Hvis tiltaket er søknadspliktig, forutsettes at tiltaket omsøkes og tillatelse fra kommunen foreligger før tiltaket gjennomføres. Kjersti S.V. bærer kostnadene samt risikoen ved eventuell søknad og tiltaket forøvrig.

Dersom fremtidig generalforsamling med ordinært flertall bestemmer at utearealet skal tilbakeføres til felles bruk, jf. vedtektene pkt. 4.5, skal eier av leilighet nr. 29 tilbakeføre åpningen til opprinnelig vindu".

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## **Sak 6: Valg av tillitsvalgte**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 2 år	Tom Tvedt	
Styremedlem for 2 år	Anne Christine Ramsland	
Styremedlem for 2 år	Åse Bakke	
Varamedlem for 1 år	Kjersti Stenseng	
Varamedlem for 1 år	Torbjørn Hagerup Nagelhus	

Stemmeseddel må leveres innen nevnte frist.