



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 418 795	1 488 830
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 418 795</b>	<b>1 488 830</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		763 578	751 477
<b>Sum kostnader</b>		<b>829 638</b>	<b>819 937</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>589 157</b>	<b>668 893</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 328	4 702
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 328</b>	<b>4 702</b>
Annen finanskostnad		167 615	197 673
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 615</b>	<b>197 673</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 287</b>	<b>-192 971</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>424 870</b>	<b>475 922</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>424 870</b>	<b>475 922</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>424 870</b>	<b>475 922</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>424 870</b>	<b>475 922</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		424 870	475 922
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>424 870</b>	<b>475 922</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		1 314 000	1 314 000
Sum varige driftsmidler		1 314 000	1 314 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 314 000	1 314 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		50 509	55 154
Sum fordringer		50 509	55 154
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 366	674 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 366	674 409
Sum omløpsmidler		887 875	729 563
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 201 875</b>	<b>2 043 563</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		3 153 587	3 578 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 153 587</b>	<b>-3 578 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 995 187</b>	<b>-3 420 057</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		5 162 479	5 383 526
Øvrig langsiktig gjeld		1 200	1 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 163 679</b>	<b>5 384 726</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 163 679</b>	<b>5 384 726</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		790	1 165
Leverandørgjeld		17 694	55 136
Annen kortsiktig gjeld		14 898	22 593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 383</b>	<b>78 894</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 197 062</b>	<b>5 463 620</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 201 875</b>	<b>2 043 563</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 722942

**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: 01.01.2020 - 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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.09.2021



Organisasjonsnr: 931 067 036  
AS JENS BJELKESGATE 62

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 418 795	1 488 830
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 418 795</b>	<b>1 488 830</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		763 578	751 477
<b>Sum kostnader</b>		<b>829 638</b>	<b>819 937</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>589 157</b>	<b>668 893</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 328	4 702
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 328</b>	<b>4 702</b>
Annen finanskostnad		167 615	197 673
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 615</b>	<b>197 673</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 287</b>	<b>-192 971</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>424 870</b>	<b>475 922</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>424 870</b>	<b>475 922</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>424 870</b>	<b>475 922</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		424 870	475 922
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>424 870</b>	<b>475 922</b>



Organisasjonsnr: 931 067 036  
AS JENS BJELKESGATE 62

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 314 000	1 314 000
Sum varige driftsmidler		1 314 000	1 314 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 314 000	1 314 000
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		50 509	55 154
Sum fordringer		50 509	55 154

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 366	674 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 366	674 409

Sum omløpsmidler		887 875	729 563
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 201 875</b>	<b>2 043 563</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		158 400	158 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		158 400	158 400

Opptjent egenkapital



Udekket tap	3 153 587	3 578 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 153 587</b>	<b>-3 578 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 995 187</b>	<b>-3 420 057</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 162 479	5 383 526
Øvrig langsiktig gjeld	1 200	1 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 163 679</b>	<b>5 384 726</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 163 679</b>	<b>5 384 726</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	790	1 165
Leverandørgjeld	17 694	55 136
Annen kortsiktig gjeld	14 898	22 593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>33 383</b>	<b>78 894</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 197 062</b>	<b>5 463 620</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 201 875</b>	<b>2 043 563</b>



Organisasjonsnr: 931 067 036  
AS JENS BJELKESGATE 62

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**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. SKATTETREKKSKONTO 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**

2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

**Note**

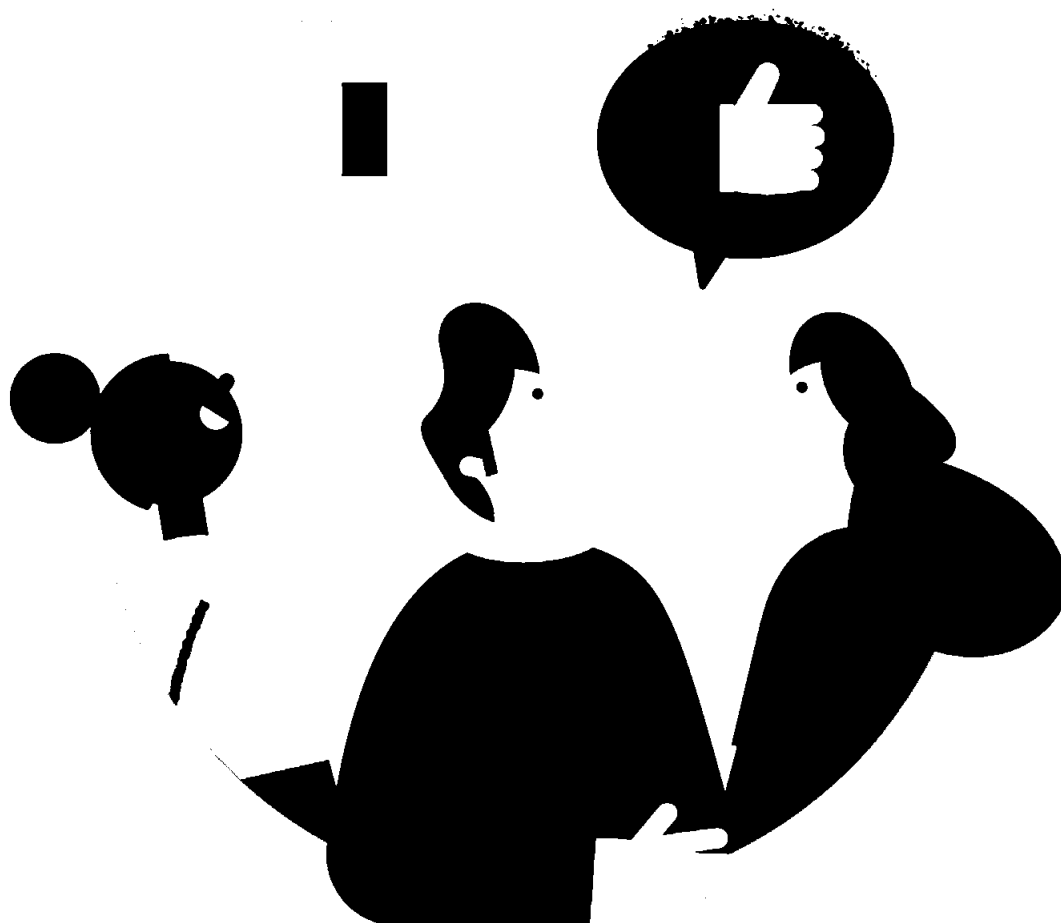
5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**





## Årsmøte 2021

AS Jens Bjelkesgate 62

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 3. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i AS Jens Bjelkesgate 62. Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7150>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i AS Jens Bjelkesgate 62**

Stine Solvoll Navarsete

Augusta Sophie Grønli

Karianne Haldorsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Styrets innstilling**

Stine Solvoll Navarsete og Karianne Haldorsen signerer protokollen

**Forslag til vedtak**

Stine Solvoll Navarsete og Karianne Haldorsen er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. 7150 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stine Solvoll Navarsete	Jens Bjelkes Gate 62 B
Styremedlem	Augusta Sophie Grønli	Jens Bjelkes Gate 62 C
Styremedlem	Karianne Haldorsen	Jens Bjelkes Gate 62 A
Varamedlem	Henrik Winther Solemslie	Jens Bjelkes Gate 62 B

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

### Generelle opplysninger om AS Jens Bjelkesgate 62

Aksjeselskapet består av 34 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Jens Bjelkesgate 62 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931067036, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Jens Bjelkes Gate 62 A-C  
Tore Hals Mejdellsvei 15

Gårds- og bruksnummer :  
231        214

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

AS Jens Bjelkesgate 62 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

**Styremøter:** 13. mai, 3. juni, 16. juni, 4. august, 26. august, 13. oktober, 3. november, 10. november, 9. desember 2020.

**Dugnader:** I 2020 gjennomførte vi to dugnader. Én i juni og én i september. Styret har hatt et par ekstra egne dugnader for å rydde i kjelleren.

**Brann-detektor/alarm:** Borettslaget hadde justering av branntavle og sensorer i alle leilighetene i august/september. Styret er fornøyd med det nye brannalarmsystemet.

**Søppell/renovasjon.** Styret opplever et stort problem med at forbipasserende legger igjen søppel ved våre søppeldunker. Styret har bestilt et ekstra papirsøppel-skap og skal bytte ut den løse papirdunken med en som skal inn i et nytt skap.

**Mycoteam:** Styret engasjerte Mycoteam for befarings av leilighetene som opplever fuktproblemer. Mycoteam kom med anbefalinger om hvordan dette videre skal håndteres. De tror bytte av vinduer vil hjelpe betraktelig, samt at de anbefalte rutiner for lufting. De påpekte at en elektrisk vifte ville kunne ødelegge for avtrekket til leiligheter som ikke har elektriske vifter. Styret har derfor frarådet beboerne å bruke elektriske vifter fremover.

**Restaurere fasade og balkonger samt utskiftning av vinduer:** I 2017 ble det foreslått å sjekke ut mulighetene for balkongutbygging i Jens Bjelkes gate 62, dette ble fremmet i en generalforsamling og fikk klart flertall. Styret arbeidet videre og landet på entreprenøren «Balkongteam» for å utarbeide og gjennomføre prosjektet. Tidlig i prosessen tok styret kontakt med Plan- og Bygningsetaten (heretter PBE) og ba om en forhåndskonferanse for å få en pekepinn på om prosjektet lot seg gjøre. I en telefonsamtale informerte PBE om at en forhåndskonferanse ikke var nødvendig på et såpass lite prosjekt. Bygget står ikke på byantikvarens gule liste, derfor var sjansene for en godkjenning stor. I tillegg fikk vi en skriftlig uttalelse fra Bymiljøetaten, bymiljøetaten hadde heller ingen innvendinger mot prosjektet verken av hensyn til trafikk eller at balkongene ville henge over gangvei. Nabobygget har også balkonger. Med disse indikasjonene i friskt i minne gikk styret i gang med videre arbeid, relativt sikre på at prosjektet kunne gjennomføres. Balkongteam og deres arkitekter tegnet opp balkongene og sammen med styret sto de for søknaden til PBE. Etter 12 ukers behandlingstid kom tilbakemelding og nedturen i form av avslag. I avslaget lå det en mulighet for omprosjektering. Styret møtte PBE på 2/5 punkter, men de andre punktene var umulig å gå med på da de innebar store forandringer på hva som styret hadde presentert og blitt enig om på ekstraordinær generalforsamling. Blant annet at 2. etasje ikke skulle få oppført balkong. Omprosjekteringen ble også avslått av PBE. I et siste forsøk tok styret kontakt med PBE for å diskutere om det i det hele tatt er noen mulighet for balkonger i Jens Bjelkes Gate 62. PBE sa da at med dagens lovgivning også bakgrunn av deres «balkongveilder», så er det usannsynlig at Jens Bjelkes gate 62 kan få balkonger. PBE bekreftet imidlertid både muntlig og skriftlig at eneste mulighet for bruksbalkong er å utvide de 3 eksisterende brannbalkongene ut mot Borggata i oppgang B/C. Disse kan utvides til 1,2 m dybde med nye vinduer samt balkongdør. Med andre ord er det kun leiligheter i 3.-5. etg i B/C oppgangen som da vil få mulighet til balkong. Dette må da søkes om på nytt og styret besluttet da å avvente søknad, da borettslaget likevel skal i gang med et større rehabiliteringsprosjekt i forbindelse med utskiftning av vinduer, og da eventuelt ta dette videre inn i det prosjektet. Styret kontaktet de seks som bodde i de aktuelle leilighetene på det tidspunktet og samtlige var positive til å bygge balkonger, men at pris ville ha en innvirkning for enkelte. Hele saksgangen kan leses på Oslo

kommunes nettsider under saksinnsyn plan og bygg. Styret foreslår at prosjektet bli gjennomført så snart det lar seg gjøre. Under forrige generalforsamling fikk styret flertall fra beboerne til å fritt kunne velge entreprenør og anbud.

I juni 2020 ble det valgt inn et nytt styre, utskiftning av vinduer og søknad om bruksbalkong sto øverst på prioriteringslisten. Styret ble også gjort oppmerksomme på at deler av betongen på brannbalkongen i bakgården skallet av. Styret ble i samråd med rådgiver i OBOS enige om å utføre et større restaureringsprosjekt. Følgende sto på listen:

- Restaurere fasade og brannbalkong i bakgården
- Restaurering taket på hjørnebalkongene
- Utskiftning av alle vinduer
- Utskiftning av vindu på byggets takterrasse
- Omgjøring av brannbalkonger til bruksbalkonger på B/C siden av bygget
- Utskiftning / rens av alle takrenner

Styret innhentet seks ulike anbud og hadde hver enkelt på befaring i perioden september – desember 2020. Styret sammenliknet tilbudene og valgte Oslo Murmesterbedrift AS (OMMB) da disse utpekte seg som de mest seriøse, hadde erfaring fra et tilsvarende prosjekt i Trondheimsveien og var meget konkurransedyktige på pris.

Beboerne av aksjeleilighetene 304, 305, 404, 405, 504 og 505 står for finansiering av utvidelse av brannbalkong til bruksbalkong sett at dette blir godkjent. Kostnadene på bruksbalkongene er estimert til å havne på ca. 110 000,- per aksjeleilighet.

OMMB er en totalentreprenør og står for søknaden til PBE. Som nevnt tidligere har styret fått indikasjoner på at PBE vil godkjenne bruksbalkonger på B/C siden av bygget, styret avventer fortsatt godkjenning her, men det forventes godkjent mars 2020. Prosjektet er estimert ferdigstilt 9. juli 2021.

**Lekkasje i kjeller:** Styret har fått melding om at flere beboere har fått vann i bodene deres. Vannlekkasjen var på siden til C-oppgangen og berørte åtte boder. Forsikringselskapet konkluderte med: Lekkasje Rapport fra forsikringselskap: Kjeller. skyldes store nedbørsmengder. Noe ingen kan heftes for. I årsrapporten for 2020 kommer det frem at skadene i kjelleren er reparert, og skyldes store nedbørsmengde man ikke får gjort noe med. Styret har imidlertid fått flere tilbakemeldinger på at det fremdeles kommer vann inn i kjelleren ved nedbør. Styret er i en dialog med Oslo kommune og har fått tildelt en saksbehandler. Det er mistanke om at kommunen kan ha gravd opp dreneringen når lekeplassen ble laget. Det er påfallende at dette aldri har skjedd før etter den kom på plass. Mistanken er rettet og sendt til kommunen. Avventer svar.

**Butikk i første etasje:** Det har vært mye støy fra butikken i første etasje, styret har vært i kontakt med rådgiver i OBOS for å finne ut av leieforholdet til butikken, og forstå det slik at dette ikke var noe vi kunne påvirke da butikken er privat eid.

**Generell støy i nabolaget:** Styret har kontaktet politiet i perioden april - september 2020 da flere beboere opplevde mye støy på kveldstid fra en ungdomsgjeng. Dette har blitt betraktelig bedre fra oktober og utover.

**Diverse:** Styret har også fulgt opp henvendelser fra beboere, klager, hatt kontakt med vaktmester, stått daglig vedlikehold og diverse forefallende arbeid. Vi har også fulgt opp Jens Bjelkes gate 62 økonomi.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 418 795,-.  
Dette er tilsvarende budsjetterte inntekter.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 829 638,-.  
Dette er kr 1 010 682,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utsatt oppstart av rehabiliteringsprosjekt.

**Resultat**

Årets resultat på kr 424 870,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 854 492,-.  
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

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

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 406 000 i tillegg til løpende vedlikehold er det større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasader og balkonger fasade bakgård og utskifting av vinduer. bakgård.

**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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr 91 500,- dette er en økning på 6%  
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Jens Bjelkesgate 62.

**Lån**

AS Jens Bjelkesgate 62 har lån i OBOS Banken.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

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

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og 5% økninga av fiberkostnadene fra 1.januar 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Jens Bjelkesgate 62

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Jens Bjelkesgate 62.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 30QQU-4KXDJ-8L6ZM-QU8AX-JG82Z-5Q4EW



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 418 716	1 412 350	1 429 000	1 539 000
Andre inntekter	3	79	76 480	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 418 795</b>	<b>1 488 830</b>	<b>1 429 000</b>	<b>1 539 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 595	-7 725	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-88 820	-86 315	-89 000	-91 500
Konsulenthonorar	7	-1 159	-4 615	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-167 751	-71 510	-1 071 000	-4 406 000
Forsikringer		-85 422	-81 525	-82 400	-90 500
Kommunale avgifter	9	-139 464	-129 370	-166 920	-141 200
Energi/fyring		-81 022	-112 262	-115 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 121	-136 124	-97 000	-85 000
Andre driftskostnader	10	-110 225	-122 031	-131 500	-128 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-829 638</b>	<b>-819 937</b>	<b>-1 840 320</b>	<b>-5 139 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>589 157</b>	<b>668 893</b>	<b>-411 320</b>	<b>-3 600 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 328	4 702	0	0
Finanskostnader	12	-167 615	-197 673	-210 000	-235 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-164 287</b>	<b>-192 971</b>	<b>-210 000</b>	<b>-235 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>424 870</b>	<b>475 922</b>	<b>-621 320</b>	<b>-3 835 700</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		424 870	475 922		



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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 074 000	1 074 000
Tomt		240 000	240 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 314 000</b>	<b>1 314 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 418	6 821
Forskuddsbetalte kostnader		44 091	48 333
Driftskonto OBOS-banken		241 207	81 107
Sparekonto OBOS-banken		596 159	593 302
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>887 875</b>	<b>729 563</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 201 875</b>	<b>2 043 563</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	158 400	158 400
Udekket tap	15	-3 153 587	-3 578 457
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 995 187</b>	<b>-3 420 057</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 162 479	5 383 526
Annen langsiktig gjeld	17	1 200	1 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 163 679</b>	<b>5 384 726</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 989	22 593
Leverandørgjeld		17 694	55 136
Påløpte renter		790	1 165
Annen kortsiktig gjeld	18	7 909	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 383</b>	<b>78 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 201 875</b>	<b>2 043 563</b>
Pantstillelse	19	12 000 000	12 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2021  
Styret i AS Jens Bjelkesgate 62

Stine Solvoll Navarsete /s/

Augusta Sophie Grønli /s/

Karianne Haldorsen /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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	1 290 768
Fiber	81 192
Seksjonert lokale	31 956
Parkering	25 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 429 116</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-10 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 418 716</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	0
Nøkler	79
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>79</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 060</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 595.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 159
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 159</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-21 075
Drift/vedlikehold elektro	-5 170
Drift/vedlikehold brannsikring	-107 635
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-2 094
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-7 777
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-167 751</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-81 167
Feieavgift	-1 501
Renovasjonsavgift	-56 796
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-139 464</b>

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

Lokalleie	-1 120
Vaktmestertjenester	-58 153
Renhold ved firmaer	-46 275
Andre kontorkostnader	-1 292
Porto	-468
Bank- og kortgebyr	-2 917
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-110 225</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	87
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 857
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	384
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 328</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-167 604
Renter på leverandørgjeld	-11
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-167 615</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1942	1 074 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 074 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1942.

Gnr.231/bnr.214

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

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

Aksjekapitalen er på kr 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 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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,80 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2015	-6 300 000	
Nedbetalt tidligere	916 474	
Nedbetalt i år	221 047	
		-5 162 479
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 162 479</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum		-1 200
-----------	--	--------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 200</b>
-----------------------------------	--	---------------

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

Påløpte kostnader		-7 909
-------------------	--	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-7 909</b>
-----------------------------------	--	---------------

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember.

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 162 479
<b>TOTALT</b>	<b>5 162 479</b>

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

Bygninger	1 074 000
Tomt	240 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 314 000</b>



## Annem informasjon om aksjeselskapet

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [jensbjelkesgate62@styrommet.net](mailto:jensbjelkesgate62@styrommet.net)

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Parkering

Aksjeselskapet har 6 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret..

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 654879. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Energimerking**

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-



Sak 5

### **Vedtektssendring**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret har med bistand fra forretningsfører laget forslag nye vedtekter. De eksisterende vedtektene er lite informative og bør oppdateres.

### **Styrets innstilling**

De eksisterende vedtektene erstattes med de oppdaterte vedtektene.

### **Forslag til vedtak**

Nye vedtekter erstatter de eksisterende vedtektene

### **Vedlegg**

1. 7150 Forslag til nye vedtekter.pdf

2. 7150 Jens Bjelkesgate 62 AS -vedtekter.pdf



**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 Foretaksregistret 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 brukers 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider 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 rense 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.



(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. Fordelingsnøkkelen 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.
  - pantsatte 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.



**VEDTEKTER**  
for  
**JENS BJELKES GATE 62 AS**

§ 1

Selskapets navn er Jens Bjelkes gate 62 AS.

§ 2

Selskapets formål er kjøp, salg og drift av faste eiendommer samt kjøp og salg av verdipapirer.

§ 3

Selskapets aksjekapital er kr. 158.400,- fordelt på 1584 aksjer à kr. 100,-, fullt innbetalt og lydende på navn.

Med hver aksje følger rett til leilighet i eiendommen. Konkurrerer flere aksjonærer om en leilighet, har den fortrinnsrett som eier flest aksjer for hvilke leierett ikke er benyttet. Er ingen således fortrinnsberettiget, treffer styret avgjørelsen.

§ 4

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 5

Selskapets styre kan bestå av inntil 4 medlemmer. Styret velger selv sin formann. Styret kan meddele prokura.

§ 6

Styret holder en aksjebok hvori samtlige på navn lydende aksjer skal være innført med nøyaktig angivelse av eierens navn, stilling og bopel.

§ 7

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer med 8 dagers varsel i rekommandert brev. På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse og spørsmålet om ansvarsfrihet for styret.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og om utdeling av utbytte.
3. Fastsettelse av styrets og revisors godtgjørelse.
4. Valg av styre og revisor.
5. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

\*\*\*\*



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

Det er styreleder og varamedlem på valg i år,

**Roller og kandidater**

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

**Stine Solvoll Navarsete**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Henrik W Solemslie**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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