



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 675 835	1 549 364
Sum inntekter		1 675 835	1 549 364
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 326 626	1 222 652
Sum kostnader		1 389 381	1 285 407
Driftsresultat		286 454	263 957
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 548	22 632
Sum finansinntekter		33 548	22 632
Annen finanskostnad		131 689	97 493
Sum finanskostnader		131 689	97 493
Netto finans		-98 141	-74 861
Ordinært resultat før skattekostnad		188 313	189 097
Ordinært resultat etter skattekostnad		188 313	189 097
Årsresultat		188 313	189 097
Totalresultat		188 313	189 097
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		188 313	189 097
Sum overføringer og disponeringer		188 313	189 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		281 593	281 593
Sum varige driftsmidler		281 593	281 593
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		13 788	13 788
Sum finansielle anleggsmidler		13 788	13 788
Sum anleggsmidler		295 381	295 381
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		106 166	13 547
Sum fordringer		106 166	13 547
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 798	775 993
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 798	775 993
Sum omløpsmidler		943 964	789 541
SUM EIENDELER		1 239 344	1 084 921

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		214 000	214 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		214 000	214 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 605 245	2 793 558
Sum opptjent egenkapital		-2 605 245	-2 793 558
Sum egenkapital		-2 391 245	-2 579 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 410 356	3 529 687
Sum annen langsiktig gjeld		3 410 356	3 529 687
Sum langsiktig gjeld		3 410 356	3 529 687
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		953	551
Leverandørgjeld		189 686	104 173
Annen kortsiktig gjeld		29 594	30 068
Sum kortsiktig gjeld		220 233	134 792
Sum gjeld		3 630 589	3 664 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 239 344	1 084 921



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499215

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 931 081 004
JACOB AALLS GATE 17 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 675 835	1 549 364
Sum inntekter		1 675 835	1 549 364
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 326 626	1 222 652
Sum kostnader		1 389 381	1 285 407
Driftsresultat		286 454	263 957
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 548	22 632
Sum finansinntekter		33 548	22 632
Annen finanskostnad		131 689	97 493
Sum finanskostnader		131 689	97 493
Netto finans		-98 141	-74 861
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		188 313	189 097
Årsresultat		188 313	189 097
Totalresultat		188 313	189 097
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		188 313	189 097
Sum overføringer og disponeringer		188 313	189 097



Organisasjonsnr: 931 081 004
JACOB AALLS GATE 17 AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		281 593	281 593
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		13 788	13 788
Sum anleggsmidler		295 381	295 381
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		106 166	13 547
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 798	775 993
Sum omløpsmidler		943 964	789 541
SUM EIENDELER		1 239 344	1 084 921
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		214 000	214 000
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		214 000	214 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 605 245	2 793 558
Sum opptjent egenkapital	-2 605 245	-2 793 558
Sum egenkapital	-2 391 245	-2 579 558
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 410 356	3 529 687
Sum annen langsiktig gjeld	3 410 356	3 529 687
Sum langsiktig gjeld	3 410 356	3 529 687
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	953	551
Leverandørgjeld	189 686	104 173
Annen kortsiktig gjeld	29 594	30 068
Sum kortsiktig gjeld	220 233	134 792
Sum gjeld	3 630 589	3 664 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 239 344	1 084 921



Organisasjonsnr: 931 081 004
JACOB AALLS GATE 17 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

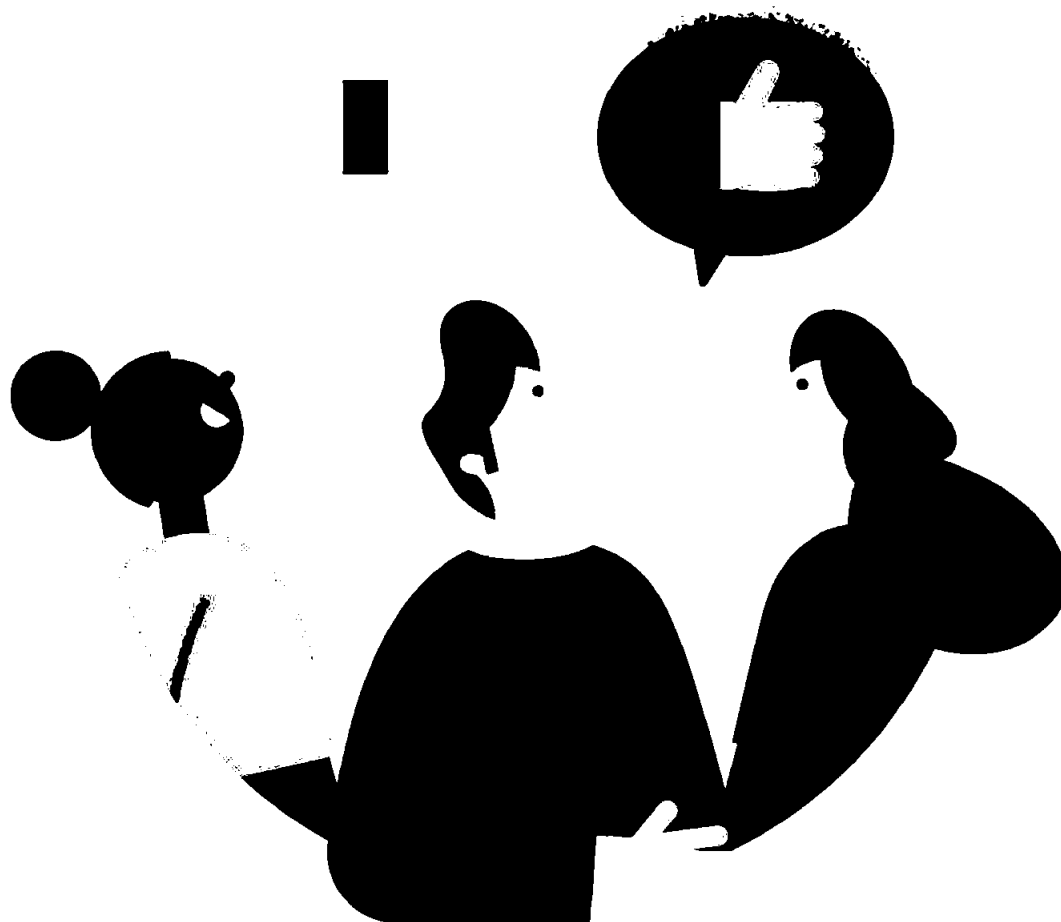
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7198 Jacob Aalls gate 17 AS





Til aksjonærene i Jacob Aalls gate 17 AS

Velkommen til generalforsamling, mandag 5. juni 2023 kl. 18:00 i på loftet i Jacob Aalls gate 17 A/B.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jacob Aalls gate 17 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

På generalforsamlingen har hver aksje 1 – en - stemme.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Jacob Aalls gate 17 AS
avholdes, mandag 5. juni 2023 kl. 18:00 i på loftet i Jacob Aalls gate 17 A/B.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring - Næringsavfall
- B) Orienteringssak / sak til diskusjon – adgangen til utleie
- C) Sak til generalforsamlingen om utleie av leilighet
- D) Nytt sykkelkur / callinganlegg
- E) Leil. nr. 33 – utleieleilighet – overgang til ny leietaker
- F) Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2023/2024

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlem for 1 år

Oslo, 24.04.2023
Styret i Jacob Aalls gate 17 AS

Torbjørn Hagerup Nagelhus Åse Lillian Bakke Anne Christine Ramsdal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torbjørn Hagerup Nagelhus	Jacob Aalls Gate 17 A
Styremedlem	Åse Lillian Bakke	Jacob Aalls Gate 17 A
Styremedlem	Anne Christine Ramsdal	Jacob Aalls Gate 17 C
Varamedlem	Kristin Vennerød Azmi	Jacob Aalls Gate 17 B

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.

Generelle opplysninger om Jacob Aalls gate 17 AS

Aksjeselskapet består av 26 leiligheter knyttet til aksjer.

Jacob Aalls gate 17 AS 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.

Jacob Aalls gate 17 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



Styrets arbeid

- Oppfølging av skadesak med Gjensidige (Fram Eiendom / Valkyrien utvikling)
- prosjektering av nytt callinganlegg
- prosjektering av sykkelskur
- installasjon av entretak til fire utganger i bakgård (vern mot nedfall av snø / is)
- Øvrig ordinært og løpende styrearbeid



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 723 731**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Jacob Aallsgate 17.

Lån

A/S Jacob Aallsgate 17 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 20,28 % økningen av felleskostnadene som gjelder lån fra 1. februar 2023. Totale felleskostnader øker med ca. 4,4%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jacob Aalls Gate 17 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jacob Aalls Gate 17 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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



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

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

Oslo, 09. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 667 427	1 538 164	1 531 000	1 731 000
Andre inntekter	3	8 408	11 200	8 000	8 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 675 835	1 549 364	1 539 000	1 739 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-5 295	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-100 675	-95 810	-99 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-113 869	-81 669	-35 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-31 274	-133 304	-137 000	-297 000
Forsikringer		-298 247	-244 498	-250 000	-327 000
Kommunale avgifter	9	-481 569	-447 114	-441 000	-406 123
Energi/fyring	10	-60 278	-43 010	-30 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 019	-4 112	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	11	-229 319	-167 840	-190 500	-208 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 389 381	-1 285 407	-1 255 500	-1 486 623
DRIFTSRESULTAT		286 454	263 957	283 500	252 377
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 548	22 632	0	0
Finanskostnader	13	-131 689	-97 493	-91 000	-164 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-98 141	-74 861	-91 000	-164 000
ÅRSRESULTAT		188 313	189 097	192 500	88 377
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		188 313	189 097		



BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	216 593	216 593
Tomt		40 000	40 000
Leiligheter/lokaler	15	25 000	25 000
Langsiktige fordringer	16	13 788	13 788
SUM ANLEGGSMIDLER		295 381	295 381
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		349	394
Energiavregning	17	105 817	13 153
Driftskonto OBOS-banken		364 580	110 731
Sparekonto OBOS-banken		473 218	665 262
SUM OMLØPSMIDLER		943 964	789 541
SUM EIENDELER		1 239 344	1 084 921
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	214 000	214 000
Udekket tap	19	-2 605 245	-2 793 558
SUM EGENKAPITAL		-2 391 245	-2 579 558
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	3 410 356	3 529 687
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 410 356	3 529 687
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 594	30 068
Leverandørgjeld		189 686	104 173
Påløpte renter		953	551
SUM KORTSIKTIG GJELD		220 233	134 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 239 344	1 084 921
Pantstillelse	21	3 890 000	3 890 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 25.04.2023,

STYRET I JACOB AALLS GATE 17 AS

Torbjørn Hagerup Nagelhus/s/

Åse Lillian Bakke/s/

Anne Christine Ramsdal

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Ekstra kjellerbod	12 919
Eiendomsskatt	135 236
Leie	202 740
Felleskostnader	818 700
Seksjonert lokale	272 196
Lån/Renter	225 636
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 667 427

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

Automatpenger	4 032
Bodleie	541
Husleie	35
Sykkel	3 800
SUM ANDRE INNTEKTER	8 408

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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 2021/2022, og er på kr 55 000.

I tillegg har styret fått dekket mat for kr 3 126, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-32 313
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 485
Ber Bygg og Eiendomsrevisjon AS	-72 072
SUM KONSULENTHONORAR	-113 869

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 348
Drift/vedlikehold VVS	-1 238
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 485
Kostnader dugnader	-4 204
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-31 274

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-154 336
Vann- og avløpsavgift	-211 453
Feieavgift	-5 558
Renovasjonsavgift	-110 222
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-481 569

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-30 304
Andre fyringskostnader	-29 974
SUM ENERGI / FYRING	-60 278

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 839
Driftsmateriell	-7 355
Vaktmestertjenester	-106 790
Renhold ved firmaer	-88 750
Snørydding	-8 233
Andre fremmede tjenester	-410
Trykksaker	-426
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 126
Andre kontorkostnader	-1 407
Bank- og kortgebyr	-2 878
Velferdskostnader	-106
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-229 319

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	571
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 156
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	249
Kundeutbytte Gjensidige	28 572
SUM FINANSINNTEKTER	33 548

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

OBOS-banken renter/gebyr lån	-131 131
Renter på leverandørgjeld	-558
SUM FINANSKOSTNADER	-131 689

**NOTE: 14****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
SUM BYGNINGER	216 593

Tomten ble kjøpt i 1928.

Gnr.215/bnr.127

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 33.

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

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Leiligheter	25 000
SUM LEILIGHETER	25 000

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 33.

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum Powertrade (strøm)	13 788
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	13 788

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-212 976
SUM INNETEKTER	-212 976

KOSTNADER

Administrasjon	17 187
Strøm	301 606
SUM KOSTNADER	318 793

SUM ENERGIAVREGNING	105 817
----------------------------	----------------

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.

**NOTE: 18****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: 19**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: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2018	-3 886 165
Nedbetalt tidligere	356 478
Nedbetalt i år	119 331
	-3 410 356
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 410 356

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 410 356
TOTALT	3 410 356

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	216 593
Tomt	40 000
TOTALT	256 593



INNKOMNE FORSLAG

4. A) Vedtektsendring - Næringsavfall

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3 flertall)

Kommunen ved renovasjonsetaten har bedt oss følge opp ift. å skille husholdnings- og næringsavfall. Etter forslag fra OBOS bør styret foreslå vedtektsendring om dette til førstkommende generalforsamling.

Styret foreslår vedtektsendring om innkreving av kostnader til renovasjon for husholdning og næring.

Styret foreslår følgende tillegg punkt 5.3 Renovasjon – avfall, tillegget er skrevet med annen skrifttype:

5 FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling og inndrivning

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom aksjeeierne (for eksempel ringeklokker, kabel-tv, stigeledninger og lignende).

De andre fellesutgifter fordeles mellom aksjeeierne i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeierne det angår.

Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene/forretningen eller eiendommen ellers fører til vesentlig hndring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje, eller etter forbruk.

Selskapet har et sentralfyringsanlegg der samtlige boligleiligheter og næringslokaler er tilknyttet. Samtlige er pliktig å være tilknyttet sentralfyringsanlegget. Forbruket av energi avleses en gang årlig og avregnes. Sammen med de månedlige andeler av felleskostnadene innkreves a conto brenselutgifter sammen med disse.

De månedlige andeler av fellesutgiftene må innbetales til selskapet v/ forretningsfører den 1. i hver måned. Ved unnlattelse av dette kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purretillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.

Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente (morarente) innkreves.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskaps forhold. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.



5.3 Renovasjon - avfall

Kostnader til renovasjon innkreves gjennom felleskostnadene, og innkreves separat for husholdningene og for næringsenhetene. Forretningsfører innkrever renovasjonskostnader til husholdninger etter etter eksisterende fordelingsnøkkel, jf pkt. 5.1 tredje ledd. Forretningsfører innkrever renovasjonskostnader til næringsenhetene etter eksisterende fordelingsnøkkel.

Styret avgjør hvilke avfallsbeholdere som er reservert husholdninger og hvilke avfallsbeholdere som er reververt næringsenhetene. Avfallsbeholdere reservert næring skal merkes «næring».

Aksjonærer og brukere (leietakere) er forpliktet til å kaste henholdsvis husholdnings- og næringsavfall i de beholdere som er tiltenkt for dette. Aksjonærer og brukere (leietakere) er forpliktet til å kildesortere avfallet til de beholdere som er merket for angitt type avfall. Papp og papir skal brettes. Spesialavfall, juletrær, store gjenstander og annet irregulært avfall som ikke kan håndteres som alminnelig avfall skal aksjonæren eller leietakeren levere til riktig kildesorteringsstasjon. For avfall som er uriktig hensatt på fellesområdet kan styret - uten forhåndsvarsel - engasjere renovatør for henting av avfallet og holde vedkommende aksjonær ansvarlig for merkostnaden gjennom felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

4. B) Orienteringssak / sak til diskusjon – adgangen til utleie**Forslagsstiller: Styret**

Styret fikk for noen år siden enkelte innspill om oppmykning av utleieadgangen. På denne bakgrunnen foreslo styret adgang til korttidsutleie. Under generalforsamlingen ble forslaget nedstemt med betydelig flertall.

Gjennom de senere årene har styret behandlet søknader om utleie innenfor de fullmaktene som er gitt i vedtektene. Styret har fullmakt til å godkjenne utleie for inntil tre år. Generalforsamlingen har ved et tidligere tilfelle godkjent utleie utover tre år når styret tidligere har godkjent leie for inntil tre år.

Styret er noe bekymret for at adgangen til styregodkjenning av utleie i inntil tre år etter vedtektene vil bli uthulet i den grad aksjonærer etter treårsperioden søker generalforsamlingen om fortsatt utleie utover begrensningen på tre år. Derfor ønsker styret å ta dette spørsmålet om til diskusjon og bevisstgjøring før en ny avstemming om slik utleie.

Styret har de senere år hatt en del ekstraarbeid ved en aksjonær som har leid ut leiligheten uten å søke styret om godkjenning av utleievirksomheten sin. Styret har funnet det nødvendig med bistand fra ekstern advokat i denne prosessen, og vedkommende aksjonær har blitt gitt en advarsel fra styret, som er den sanksjonen som styret kan anvende i et slikt tilfelle. Aksjonæren leier fremdeles ut leiligheten uten nødvendig godkjenning.

For styret fremstår dette som et dilemma, hvordan skal styret forholde seg til aksjonærer som i forkant søker å innhente nødvendig tillatelse til utleie kontra aksjonærer som bevisst driver utleie uten å innhente nødvendig tillatelse fra verken styret eller generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Til orientering og diskusjon – innspill vedlegges protokollen.



4 C) Sak til generalforsamlingen om utleie av leilighet

Forslagsstiller: Steinar Hauge

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Det vises til vedtektene for Jacob Aalls gt 17 der det fremgår at utleie ut over 3 år må godkjennes enkeltvis av generalforsamlingen.

Vår leilighet i 2.etasje, oppgang B (leilighet nr 4) er gitt adgang til utleie fram til 1.juli 2023. Leietakeren er Ingrid Lægereid. Hun har fast jobb i Norges Svømmeforbund og er 31 år.

Vår leilighet har vært i familiens eie siden 1930 da mine besteforeldre kjøpte den. Mine foreldre overtok leiligheten i 1963. Jeg bodde selv i leiligheten i ungdomsårene. Det er således ikke en leilighet som er anskaffet for utleie.

Vi ønsker at leiligheten skal gå videre i familien og at ett av våre barnebarn overtar den om et par år. Vårt eldste barnebarn begynner til høsten i 3.klasse på videregående.

Vi og vår leietaker vil fortsette å bidra til et godt bomiljø i gården, delta aktivt på dugnader mm.

Forslag til vedtak:

Steinar Hauge gis anledning til å leie ut sin leilighet (leilighet nr. 4 i oppgang B) fra 1. juli 2023 i to år fram til 1. juli 2025.

Styrets innstilling: Ingen innstilling.



4 D) Sak til diskusjon / orientering – nytt sykkelkur / callinganlegg

Styremedlem Åse Bakke orienterer:

Vi har flere saker som står på lista over ting som bør gjøres/ utbedres.

Sykkelskur:

Som tidligere har blitt godkjent av generalforsamlingen, men styret fikk i oppdrag å få inn andre tilbud for å forsøke å få det billigere.

Har fått et tilbud på ca 350 000 fra Sefbo, som dessverre er mye dyrere enn det vi fikk fra "Små Landskap".

Har hatt kontakt med 2 andre som skulle gi pris, men de har ikke kommet tilbake med tilbud.

Callinganlegg:

Flere aksjonærer har meldt fra om problem med høytaleren i anlegget - den kan skiftes, men det er ikke sikkert at resultatet blir bra

Nytt anlegg i alle oppgangen har en ca pris fra 100- til 120 000.

Nye inngangsdører:

Spesielt døren i oppgang C har det vært problem med

Det ser ut som om at døren har "slått" seg og det er usikkert om den lar seg reparere

Vi har fått inn 2 tilbud og prisene ligger også her på ca 120 000 pr dør.

Siden forsikringsaken enda ikke er avgjort har styret vært forsiktig med bruk av penger og vi ber derfor om at generalforsamlingen gjør en prioritering på oppgavene som bør gjøres.

Forslag til vedtak: Til orientering og diskusjon – innspill vedlegges protokollen.

Styrets innstilling: Anbefales vedtatt.



4 E) Leil. nr 33 – utleieleilighet. Leietaker har sagt opp, arbeider i forkant av ny utleieperiode

Leilighet nr. 33 er den tidligere vaktmesterleiligheten. Fra 2017 har leiligheten vært leid ut til en familie. Disse har sagt opp leieforholdet, og oppsigelsesperioden løper ut 31. juli 2023.

Jacob Aalls gate 17 AS har i denne perioden mottatt 1 078 265 kroner i husleie. I skatteloven er boligselskaper fritatt fra inntektsbeskatning fra husleie, slik at dette faktisk har gått skattefritt til selskapets drift. Disse inntektene har dermed bidratt til at aksjonærene har hatt betydelig lavere felleskostnader i samme periode.

Det er å forvente at leiligheten har blitt utsatt for noe normal slitasje etter at en familie har bodd der siden 2017. Det vil derfor være nødvendig med noe overflatiske arbeider, fortrinnsvis i form av malingsarbeider og eventuelt noe annet vedlikehold. For øvrig vil leiligheten leies ut slik den er.

Forslag til vedtak: Styret igangsetter snarest nødvendig vedlikehold av leilighet nr. 33 før leiligheten kan leies ut på nytt.



4. F) Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2023/2024

Forslagstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styret har ikke hatt hell i å finne kandidater internt i boligselskapet til verv som ny styreleder. Boligselskapet er avhengig av å ha en styreleder. Styret har derfor sett seg nødt til å forhøre seg om ekstern styreledelse og innhentet tilbud på dette (vedlagt side 24 til 27). Styret anser tilbudet som rimelig og fornuftig

Ved godkjent valg av ekstern styreleder, må styrehonorar til ekstern styreleder vedtas.

Som følge av at styreleder som stiller til valg er ekstern, må generalforsamlingen fastsette honoraret til ekstern styreleder for den kommende styreperioden 2023/2024.

Vedlagt følger «Tilbud ekstern styreledelse» fra Fornebu Forvaltning.

- Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.
- Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden 2023/2024 foreslås satt til kr 60 000. Honoraret til ekstern styreleder utbetales månedlig. Boligselskapet betaler honorar til ekstern styreleder, arbeidsgiveravgift og administrasjonsvederlag til Fornebu Forvaltning.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas



Tilbud ekstern styreledelse

Jacob Aalls Gate 17 AS

Oslo / 24.05.2023





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Jacob Aalls Gate 17 AS org nr 931 081 004 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdrages varighet

Peder Selmer velges som ekstern styreleder for Jacob Aalls Gate 17 AS for en periode på ett år fra våren 2023 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i boligaksjeselskapets generalforsamling.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Jacob Aalls Gate 17 AS skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling for eiernes beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av boligaksjeselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta boligaksjeselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med boligaksjeselskapets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligaksjeselskapet. Om styret finner det hensiktsmessig så kan denne oppgaven overføres til et boende styremedlem

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, eiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Jacob Aalls Gate 17 AS skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Jacob Aalls Gate 17 AS forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Boligaksjeselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 60 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men boligaksjeselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 090 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Peder Selmer har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Jacob Aalls Gate 17 AS



VALG AV NYTT STYRE:

A) Som styreleder for 1 år foreslås:

Foreslått kandidat er ekstern styreleder er Peder Selmer.

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år, foreslås:

I skrivende stund er det ingen som var har vist sin interesse.
To styremedlemmer velges på ordinær generalforsamling.

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne Christine Ramsdal
Åse Lillian Bakke



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78348571. 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. 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.



7198 Jacob Aalls gate 17 AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.