



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 471 707
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JENS BJELKESGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 679 074	1 643 811
Sum inntekter		1 679 074	1 643 811
Kostnader			
Lønnskostnad		11 010	11 410
Annen driftskostnad		1 503 428	1 522 588
Sum kostnader		1 514 438	1 533 998
Driftsresultat		164 636	109 813
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		557	3 107
Sum finansinntekter		557	3 107
Annen finanskostnad		76 532	95 066
Sum finanskostnader		76 532	95 066
Netto finans		-75 975	-91 959
Ordinært resultat før skattekostnad		88 661	17 854
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 661	17 854
Årsresultat		88 661	17 854
Totalresultat		88 661	17 854
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 661	17 854
Sum overføringer og disponeringer		88 661	17 854



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 387 935	41 387 935
Sum varige driftsmidler		41 387 935	41 387 935
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 387 935	41 387 935
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 130	7 736
Andre fordringer		121 132	13 674
Sum fordringer		134 262	21 410
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		201 743	194 478
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		201 743	194 478
Sum omløpsmidler		336 005	215 888
SUM EIENDELER		41 723 940	41 603 823

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 052 625	3 963 964
Sum opptjent egenkapital		4 052 625	3 963 964
Sum egenkapital		4 182 625	4 093 964
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 190 146	3 271 108
Øvrig langsiktig gjeld		34 206 000	34 206 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 396 146	37 477 108
Sum langsiktig gjeld		37 396 146	37 477 108
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		345	565
Leverandørgjeld		568	6 538
Annen kortsiktig gjeld		144 256	25 648
Sum kortsiktig gjeld		145 169	32 751
Sum gjeld		37 541 315	37 509 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 723 940	41 603 823



Årsmøte 2021

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 29. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Jens Bjelkesgt.82. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7184>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Godtgjørelse til styret
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Avvikling av borettslaget
6. Tiltredelse til IN-ordning
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Jens Bjelkesgt.82

Anh-Thu Dang

Askill Halse

Charlotte Olsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Askill Halse og Charlotte Olsen velges som protokollvitner.



Sak 3

Godtgjørelse til styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2020-2021 foreslås satt til kr. 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 10 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Regnskap og årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anh-Thu Dang	Jens Bjelkes Gate 82 E
Styremedlem	Askill Halse	Smedgata 32
Styremedlem	Charlotte Olsen	Jens Bjelkes Gate 82 E
Varamedlem	Jørn Kløvfjell Mjelva	Jens Bjelkes Gate 82 E
Varamedlem	Ørjan Sjø	Bølerveien 11 E

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Jens Bjelkesgt.82

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991471707, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Jens Bjelkesgate 82 A
Jens Bjelkesgate 82 B
Jens Bjelkesgate 82 C
Jens Bjelkesgate 82 D
Jens Bjelkesgate 82 E
Jens Bjelkesgate 82 F
Jens Bjelkesgate 82 G

Gårds- og bruksnummer :
231 225

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 2 styremøter, inkludert regnskapsmøte. Styret har sendt ut informasjonsbrev i februar 2021 til andelseierne vedrørende avvikling av borettslaget. Viser videre til styrets arbeid i årsberetningen 2020 i S. 1245 Jens Bjelkes gate 82 Sameie.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 1 679 074 mot budsjettert 1 687 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 514 438 mot budsjettert 1 541 850.

Resultat

Årets resultat på kr 88 661 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 190 836 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 for borettslaget er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold – budsjettert i sameiet

I posten drift og vedlikehold i sameiet er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter bl.a. søppelbrønner, oppussing av oppganger og utbedring av radiatoranlegget (HMS).

Kommunale avgifter i Oslo kommune – budsjettert i sameiet

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 – budsjettert i sameiet

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med noe lavere energikostnader enn i budsjettet for 2020.

Forsikring – budsjettert i sameiet

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 11%.

Lån

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 har lån i OBOS-banken. Lånet har en nedbetalingstid på 31 år, og rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98. Det betales avdrag på lånet. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Jens Bjelkesgate Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jens Bjelkesgate Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TKM61-F6DDU-SPLED-SMG3T-AG1KK-PC8ZZ



JENS BJELKESGATE BORETTSLAG ORG.NR. 991 471 707, KUNDENR. 7184

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulig til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	183 137	238 665	183 137	190 836
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	88 661	17 854	50 650	10 290
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-80 962	-73 382	-72 000	-87 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	7 699	-55 528	-21 350	-76 710
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	190 836	183 137	161 787	114 126
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	336 005	215 888		
Kortsiktig gjeld	-145 169	-32 751		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	190 836	183 137		



JENS BJELKESGATE BORETTSLAG ORG.NR. 991 471 707, KUNDENR. 7184

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 679 074	1 643 811	1 687 000	1 667 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 679 074	1 643 811	1 687 000	1 667 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 010	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-7 445	-7 334	-7 500	-7 800
Forretningsførerhonorar		-58 715	-57 060	-59 000	-60 000
Konsulenthonorar	6	-7 563	-9 790	-10 000	-10 000
Forsikringer		-11 754	-11 322	-12 000	-12 200
Kostnader sameie		-1 407 548	-1 428 015	-1 435 740	-1 488 000
Andre driftskostnader	7	-10 404	-9 067	-6 200	-5 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 514 438	-1 533 998	-1 541 850	-1 594 610
DRIFTSRESULTAT		164 636	109 813	145 150	72 390
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	557	3 107	1 500	500
Finanskostnader	9	-76 532	-95 066	-96 000	-62 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-75 975	-91 959	-94 500	-62 100
ÅRSRESULTAT		88 661	17 854	50 650	10 290
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		88 661	17 854		



**JENS BJELKESGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 991 471 707, KUNDENR. 7184**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	41 387 935	41 387 935
SUM ANLEGGSMIDLER		41 387 935	41 387 935
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		199	168
Kundefordringer		13 130	7 736
Andre kortsiktige fordringer	11	120 933	0
Energiavregning		0	13 506
Driftskonto OBOS-banken		133 021	165 933
Sparekonto OBOS-banken		68 721	28 544
SUM OMLØPSMIDLER		336 005	215 888
SUM EIENDELER		41 723 940	41 603 823
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 5000		130 000	130 000
Opptjent egenkapital		4 052 625	3 963 964
SUM EGENKAPITAL		4 182 625	4 093 964
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 190 146	3 271 108
Borettsinnskudd	13	34 206 000	34 206 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 396 146	37 477 108



10

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		40 291	25 648
Leverandørgjeld		568	6 538
Påløpte renter		345	565
Energiavregning	14	103 965	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 169	32 751

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	15	44 552 800	44 532 800
Garantiansvar	16	7 801 224	7 859 546

Oslo, 24.03.2021

Styret i Jens Bjelkesgate Borettslag

Anh-thu Dang /s/

Askill Halse /s/

Charlotte Olsen /s/

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

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 518 516
Lån	160 558
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 679 074

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	400
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 010

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 10 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 445.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 563
SUM KONSULENTHONORAR	-7 563

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-350
Trykksaker	-1 712
Andre kontorkostnader	-385
Porto	-1 221
Bank- og kortgebyr	-2 755
Konstaterte tap	-3 982
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 404

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	74
Renter av sparekonto i OBOS-banken	177
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	281
Andre renteinntekter	25
SUM FINANSINNTEKTER	557

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-76 532
SUM FINANSKOSTNADER	-76 532

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	41 387 935
SUM BYGNINGER	41 387 935

Tomten er festet av Jens Bjelkesgt. ANS i 80 år fra 1995.

Festetomtavgiften betales av Jens Bjelkesgt 82 Sameie.

Gnr.231/bnr.225

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode 1245 brenselsavregning	120 933
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	120 933

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2017	-3 473 720
Nedbetalt tidligere	202 612
Nedbetalt i år	80 962
	-3 190 146
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 190 146

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-34 206 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 206 000

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING**

Uoppgjorte avregninger	-103 965
SUM ENERGI AVREGNING	-103 965

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 206 000
Pantelån	3 190 146
TOTALT	37 396 146

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

Bygninger	41 387 935
TOTALT	41 387 935

NOTE: 16**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 1551/5779 deler av Jens Bjelkesgt. 82 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for den samlede gjeld i Jens Bjelkesgt. 82 Sameie.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



**SAMEIET JENS BJELKESGATE 82
ORG.NR. 976 958 195, KUNDENR. 1245**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 721 839	5 081 620	3 742 000	4 084 000
Andre inntekter	3	936 733	0	6 000	5 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 658 572	5 081 620	3 748 000	4 089 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 132	-40 979	-28 200	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-200 000	-200 000	-180 000
Avskrivninger	13	-19 968	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-5 125	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-161 535	-157 440	-162 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-52 311	-30 520	-50 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-676 947	-714 930	-1 711 000	-2 341 000
Forsikringer		-306 344	-287 041	-302 000	-340 000
Festeavgift		-536 229	-536 229	-536 229	-536 229
Kommunale avgifter	9	-725 456	-672 416	-726 000	-732 000
Energi/fyring		-32 263	-36 792	-75 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 211	-186 575	-194 000	-196 000
Andre driftskostnader	10	-500 351	-463 622	-561 000	-478 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 407 874	-3 331 669	-4 551 429	-5 134 309
DRIFTSRESULTAT		1 250 698	1 749 951	-803 429	-1 045 309
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	869 913	198 417	5 000	757 000
Finanskostnader	12	-859 085	-1 021 501	-1 500	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 828	-823 084	3 500	756 000
ÅRSRESULTAT		1 261 526	926 867	-799 929	-289 309
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	32 244		
Til opptjent egenkapital		1 261 526	894 623		



**SAMEIET JENS BJELKESGATE 82
ORG.NR. 976 958 195, KUNDENR. 1245**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	113 157	0
Langsiktige fordringer	14	27 602 976	28 193 992
SUM ANLEGGSMIDLER		27 716 133	28 193 992
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 121	15 974
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		240 993	231 925
Andre kortsiktige fordringer		0	9 343
Driftskonto OBOS-banken		171 328	346 318
Sparekonto OBOS-banken		3 089 734	1 381 612
SUM OMLØPSMIDLER		3 507 246	1 985 172
SUM EIENDELER		31 223 379	30 179 164
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 156 150	894 623
SUM EGENKAPITAL		2 156 150	894 623
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	27 602 976	28 193 992
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 602 976	28 193 992

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		53 413	74 132
Leverandørgjeld		661 562	879 959
Skyldige offentlige avgifter		0	169
Påløpte renter		4 148	5 870
Energiavregning	16	380 582	129 218
Annen kortsiktig gjeld	17	364 547	1 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 464 253	1 090 548

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**31 223 379 30 179 164**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2021

Styret i Sameiet Jens Bjelkesgate 82

Bianka Liliana N Harstveit /s/ Audun Andresen /s/ Askill Halse /s/

Charlotte Olsen /s/ Mads Grødem Sømme /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 741 720
Reg.IN light lån 1	-19 881
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 721 839

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

Erstatning våtromsrehabilitering	901 000
Salg vaskemaskin	1 000
Varmtvannsmåler med radio	34 733
SUM ANDRE INNTEKTER	936 733

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 248
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 132

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 575
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 861
Andre konsulentonorarer	-22 875
SUM KONSULENTHONORAR	-52 311

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-388 056
Drift/vedlikehold VVS	-133 546
Drift/vedlikehold elektro	-123 520
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 403
Egenandel forsikring	-19 860
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-676 947

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-413 713
Renovasjonsavgift	-311 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-725 456

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

Container	-19 962
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 041
Driftsmateriell	-3 375
Lyspærer og sikringer	-944
Vaktmestertjenester	-221 370
Vakthold	-116 340
Renhold ved firmaer	-92 635
Andre fremmede tjenester	-7 436
Trykksaker	-3 444
Andre kontorkostnader	-446
Porto	-4 686
Bank- og kortgebyr	-3 673
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-500 351

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	253
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 122
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 546
Andre renteinntekter	858 992
SUM FINANSINNTEKTER	869 913

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-858 977
Renter på leverandørgjeld	-108
SUM FINANSKOSTNADER	-859 085

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

Tilgang 2020	133 125
Avskrevet i år	-19 968
	113 157
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	113 157

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-19 968**

**NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Saldo lån ved inngåelse av administrasjonsavtale	29 226 710
Nedbetalt tidligere år ordinære avdrag	-82 313
Nedbetalt tidligere år ekstraordinært	-950 405
Nedbetalt i år ordinært	-591 016
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	27 602 976

27 602 976**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-29 361 452
Nedbetalt tidligere	1 167 460
Nedbetalt i år	591 016
	-27 602 976

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-27 602 976****NOTE: 16****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 180 638
SUM INNTEKTER	-1 180 638

KOSTNADER

Administrasjon	66 196
Fjernvarme	733 860
SUM KOSTNADER	800 056

SUM ENERGIAVREGNING **-380 582**

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-15 272
Skyldig avregning fjernvarme, 7184 Borettslaget Jens Bjelkesgt. 82	-120 933
Festeavgift 4 kv. 2020	-134 057
Purregebyr	70
Påløpte kostnader	-94 355
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-364 547



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kontaktes på jensbjelkesgate82@gmail.com.

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.

Vaktmester

Vaktmestertjenester ivaretas gjennom Jens Bjelkesgt. 82 Boligsameie.

Parkering

Gateparkering.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles via styret i sameiet.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80541187. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Nye ytterdører	
2017	Våtromsrehabilitering	
2015	Rehabilitering av fasader	
2013	Rehabilitering av ytre tak	
2012	Rehabilitering VVS	
2011	Nytt callinganlegg	
2010	Rehabilitering deler av ytre tak	
2010	Sentralfyr	Skiftet ut oljefyr med fjernvarmeanlegg.
2010	Forbruksmålere	Montert forbruksmåler for varmvann og radiatorer.



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Generalforsamlingen åpnes 22. april 2021 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 29. april 2021 kl. 09:00. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 7184 **Selskapsnavn** Borettslaget Jens Bjelkesgt.82

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer: For Mot

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For Mot

2. Godkjenning av protokollvitner

Stemmer: For Mot

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer: For Mot

4. Godkjenning av styrehonorar

Stemmer: For Mot

INNKOMNE FORSLAG

5. Avvikling av borettslaget

Stemmer: For Mot

6. IN-ordning

Stemmer: For Mot

7. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Blank
	Styremedlem for 2 år	Jørn Kløvfjell Mjelva		
	Styremedlem for 2 år	Andreas Moser		
	Varamedlem for 1 år	Kjersti Synnøve Bogen Heggum		



Skjemaet leveres/sendes til styret på e-post til styreleder anhthuqd@hotmail.com eller i postkasse til styreleder Jens Bjelkes Gate 82 E 0652 Oslo, **innen fristen 29. april kl. 09:00** for at din deltagelse skal bli registrert.

Ved spørsmål om levering av stemmeseddel – evt. om du ønsker å motta stemmeseddelskjema på e-post – kan styret nås på tlf. 97 13 77 17, eller rådgiver i OBOS på tlf. 22 89 62 89.



Sak 5

Avvikling av borettslaget

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse i vedlegg på neste side.

Styrets innstilling

Styret foreslår avvikling av borettslaget på bakgrunn av driftskostnader, merarbeid og forvirring, spesielt ved boligsalg.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Borettslaget Jens Bjelkes gate 82 vedtar å avvikle borettslaget. Avviklingsstyre blir det styret som velges i generalforsamlingen.

Vedlegg

1. Saksbeskrivelse avvikling av borettslaget.pdf



Avvikling av borettslaget

Merknad: Forslaget må ses i sammenheng med sak 6. Blir forslag om avvikling av borettslaget vedtatt, vil ikke forslag i sak 6 gjelde.

Flertallskrav: 2/3 flertall av totalt antall andelseiere

Saksbeskrivelse:

Styret foreslår avvikling av borettslaget på bakgrunn av driftskostnader, merarbeid og forvirring, spesielt ved boligsalg. Ved avvikling vil de tidligere andelsleilighetene bli en del av Sameiet Jens Bjelkes gate 82. For å avvikle borettslaget må hver enkel andelseier innfri sin andel av gjelden i borettslaget. Borettslagets lån er på kr. 3 190 146.

Dersom forslaget om avvikling av borettslaget ikke blir vedtatt, og forslag i sak 6 om IN-ordning blir vedtatt, vil borettslagets gjeld øke og dermed kan det bli vanskeligere å avvikle borettslaget i fremtiden med tanke på høyere andel gjeld for den enkelte. Borettslagets andel av lån i sameiet er på ca. kr. 7 627 927. (Dette er basert på borettslagets eierbrøk i sameiet (1 551 / 5 779), fratrukket telleren til de seksjonene som har innfridd på lånet i sameiet, slik at borettslagets andel av sameiets totale lån blir 1 551/5 591). Tallene påvirkes av nedbetaling på lån og individuell innfrielse iht. administrasjonsavtale i sameiet, men kan benyttes som et utgangspunkt for beregning av borettslagets andel). Hvis IN-ordning innføres i borettslaget, vil borettslagets totale gjeld være på ca. kr. 10 818 073.

Vi vil presisere at minst 18 andelseiere må stemme for dette forslaget for at det skal bli vedtatt. Hvis ikke det vedtas, så blir det vanskelig å avvikle borettslaget på et senere tidspunkt hvis det stemmes for IN-ordning (se sak 6). Det er dermed viktig å stemme.

Pr. i dag betales det ned på begge lånene, altså borettslagets lån og borettslagets andel av lånet i sameiet, gjennom de månedlige felleskostnadene.

Styrets innstilling:

Styret foreslår avvikling av borettslaget på bakgrunn av driftskostnader, merarbeid og forvirring, spesielt ved boligsalg.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Borettslaget Jens Bjelkes gate 82 vedtar å avvikle borettslaget. Avviklingsstyre blir det styret som velges i generalforsamlingen.



Vedlagt informasjonsbrevet som ble sendt i februar 2021:

Informasjonsbrev - avvikling av Borettslaget Jens Bjelkes Gate 82

Styret foreslår avvikling av borettslaget på bakgrunn av driftskostnader og forvirring ved boligsalg. Ved avvikling vil de tidligere andelseilighetene bli en del av Sameiet Jens Bjelkes gate 82.

Etter å ha forhørt oss med forretningsfører ser vi det som en god løsning gitt at alle andelseierne har mulighet til å påta seg sin andel av borettslagets gjeld. Er ikke dette mulig for alle, så er ikke dette noe vi vil gjennomføre. Derfor er det viktig at alle andelseiere snakker med sin bank om lån og hva man kan ta på seg av ytterligere lån.

I dag har vi utgifter til forretningsfører og andre driftsutgifter i borettslaget i tillegg til felleskostnadene i sameiet. Denne kostnaden på ca. 100 000 kr årlig vil forsvinne hvis vi avvikler borettslaget og blir en del av sameiet.

Beløpene er hentet fra resultatregnskapet fra 2019:

Personalkostnader	1410
Styrehonorar	10000
Revisjonshonorar	7334
Forretningsførerhonorar	57060
Konsulenthonorar	9790
Forsikringer	11322
Andre driftskostnader	9067
Sum	105983

Andre praktiske konsekvenser av at borettslaget blir en del av sameiet er som følger:

- I borettslaget må man sende søknad til styret for å kunne leie ut sin bolig og det er begrensninger på hvor lenge man kan leie ut. I sameiet behøver man ikke sende søknad og kan leie ut sin bolig så lenge man ønsker, med begrensning for korttidsutleie i eierseksjonsloven §24 siste ledd (for eksempel AirBnB).
- Ved salg av bolig må kjøper betale dokumentavgift. I borettslag slipper kjøper dette.
- I borettslaget er det ikke innført IN-ordning ennå, mens i sameiet JBG82 er det innført. Ved avvikling av borettslaget våren 2021, vil man kunne benytte sameiets IN-ordning for sin bolig og betale inn første beløp november 2021.

For at forslaget om avvikling av borettslaget skal bli godkjent, må man få flertall i form av 2/3 av andelseierne totalt. Det vil si at minst 18 andelseiere må møte opp og stemme for forslaget. Vi er totalt 26 andelseiere i borettslaget Jens Bjelkes gate 82. Dersom det ikke møter et tilstrekkelig antall andelseiere vil man ikke kunne få forslaget vedtatt.

Kostnader rundt avvikling av borettslaget kan dekkes av oppspart kapital borettslaget innehar, så dette vil ikke være en ekstra utgift for andelseierne.



Vi understreker at det å påta seg sin andel av borettslagets gjeld normalt ikke vil utgjøre en økt kostnad for den enkelte. Dette er gjeld den enkelte allerede har i form av fellesgjeld, og som inngår i felleskostnadene. Ved å omgjøre dette til privat gjeld vil man i stedet betale renter og avdrag på det private lånet. Alternativt kan man innfri hele lånet hvis man har mulighet til det.

Dersom det likevel viser seg vanskelig å få et flertall for avvikling, må vi se etter andre muligheter for å redusere den enkeltes felleskostnader. Dette kan gjøres ved å fullføre sammenslåingen av borettslagets gjeld i sameiet med borettslagets egen gjeld og innføre en egen IN-ordning i borettslaget som dekker hele fellesgjelden. Dette innebærer imidlertid fortsatt kostnader til drift av borettslaget, samt at det kan bli vanskeligere å avvikle borettslaget ved en senere anledning.

Her følger en prosessbeskrivelse ved avvikling av borettslag:

- Forslaget må fremmes på ordinær generalforsamling for så å fremmes igjen på en ekstraordinær generalforsamling minst 4 uker senere. Man må altså ha 2/3 flertall på både den ordinære generalforsamlingen og den ekstraordinære generalforsamlingen.
- Vi har sjekket med forretningsfører, og det vil være mulig å gjennomføre generalforsamling digitalt grunnet koronasituasjonen.
- Hvis det blir flertall for forslaget under ordinær generalforsamling, vil det bli en vedtektsendring. Et avviklingsstyre blir valgt.

Avviklingsstyret kan f.eks. være det sittende styret eller andelseiere som ønsker å være en del av det. OBOS skriver følgende om avviklingsstyrets oppgaver:

- Gi melding til Foretaksregisteret om oppløsning i to omganger
- Sende kreditorvarsel til borettslagets kjente kreditorer
- Alle andelseiere må varsle sine kreditorer (som oftest bank) og forespørre om disse tillater omgjøring av pantesikkerhet. Forutsatt at andelseiernes panthavere godkjenner endring fra pant i andel til pant i den enkelte seksjon, må slik panteendring i praksis gjøres av et meglerforetak.
- Utarbeide avviklingsbalanse i samarbeid med revisor
- Avholde ekstraordinær generalforsamling for godkjenning av endelig oppgjør av eiendeler og forpliktelser
- Borettslagets fellesgjeld må innfris før oppløsning. Hver enkelt andelseier må innbetale sin andel av fellesgjeld, f.eks. ved opptak av lån. Styret må utarbeide en oversikt over hvilket beløp hver andelseier skal innbetale og deretter gi andelseierne varsel om frist for innbetaling av andel fellesgjeld.
- Ved oppløsning av borettslaget må fellesobligasjonen, som i dag sikrer andelseiernes borettsinnskudd, slettes. Samtykke må innhentes fra samtlige andelseiere før obligasjonen sendes Kartverket for sletting.



Sak 6

Tiltredelse til IN-ordning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse i vedlegg på neste side.

Styrets innstilling

Styret foreslår IN-ordning som et alternativ hvis ikke borettslaget blir avviklet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Borettslaget Jens Bjelkes gate 82 vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedlegg

1. Saksbeskrivelse IN-ordning.pdf
2. IN Brosjyre.pdf
3. Utkast til avtale om IN-ordning med forretningsfører.pdf
4. Utkast til IN-avtale mellom andelseier og forretningsfører.pdf



IN-ordning

Merknad: Forslaget må sees i sammenheng med sak 5. Blir sak 5 om avvikling av borettslaget vedtatt, vil ikke saken om tiltredelse til IN-ordning bli gjeldende.

Saksbeskrivelse:

Da det har vært interesse for IN-ordning i lengre tid, så ønsker vi å fremme forslag om å innføre IN-ordning i borettslaget. Under presenterer vi spørsmål og svar rundt denne ordningen.

Hva er engangsgebyret for å innføre IN-ordning i borettslaget?

30 000,-

Hva er den årlige kostnaden for borettslaget hvert år? Hvordan påvirker det felleskostnadene?

6438,-, altså ca. 248,- i snitt pr. andelseier pr. år, da det fordeles på 26 andeler

Hvor mye koster det for de som benytter seg av IN-ordning?

Et honorar på 5000,-

Når er dato for innbetaling?

Det er 2 dager i året for innbetaling. Forretningsfører foreslår 1. mai og 1. november, som er de samme datoene som sameiet har for sin IN-ordning

Hva er minimumsbeløp for innbetaling?

60 000,-

Hva er maksimumsbeløp for innbetaling?

Den totale andelen av lånet man har

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt



inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller boretts-lagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felles-kostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.



Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling:

Styret foreslår IN-ordning som et alternativ hvis ikke borettslaget blir avviklet.

Vedlegg:

- IN-brosjyre
- Kopi av mal for avtalen mellom OBOS og boligselskapet
- Kopi av avtale mellom boligselskapet og andelseier

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Borettslaget Jens Bjelkes gate 82 vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS.
- Avtale mellom borettslaget og långiveren.
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. (administreres av OBOS)

Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted inntil to ganger per år, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån.
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale.
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato.

Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningstørrelsesrenten begrenset oppad til et fastsatt beløp.¹

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

¹ Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderåret med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS konsernet. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Hva innebærer IN-ordningen?

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller Borettslagenes Sikringsfond.
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i lagets generalforsamling.
- Maksimalt to låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen.



Spørsmål om IN-ordningen kan rettes til:

OBOS

Hammersborg torg 1

Postboks 6666 St Olavs plass

0129 Oslo

Telefon: 02333 Faks: 22 86 56 62

E-post: forvaltningsavdelingen@obos.no

www.obos.no

43 av 54



AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 - org.nr 991471707 (heretter Borettslaget), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass,Oslo.

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har Dato besluttet at borettslaget skal inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell innbetaling av Fellesgjeld (IN-avtale) for borettslagets andelseiere. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Borettslaget har overfor långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til Borettslaget.

Formålet med nærværende avtale er at Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Slik innbetaling av Fellesgjeld vil gi andelseier reduserte månedlige felleskostnader. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

§ 2.

Krav til låneforhold for borettslaget

Det settes krav til at borettslaget skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. OBOS Eiendomsforvaltning AS kan bistå borettslaget med opprydding av låneforholdene.

Det vil også være et vilkår at borettslaget er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f. eks OBOS garanti for felleskostnader eller NBBL's garantiordning).

Borettslaget gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 2 låneforhold med flytende rente. Lån med NIBOR-basert rente kan ikke omfattes. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS og långiver.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

1. Lånenr 98207586927 stort kr Beløp hos OBOS-banken.

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av andelseierne og de vilkår denne innbetaling skjer på.



§ 3.

Fullmakt til OBOS Eiendomsforvaltning AS

Borettslaget gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til OBOS Eiendomsforvaltning AS omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjeld overfor borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtale på vegne av borettslaget med borettslagets kreditorer og andelseiere for å gjennomføre denne IN-avtalen.

§ 4.

Krav til innbetaling fra andelseier.

For gjennomføring av denne avtale vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

- andelseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- andelseierne kun kan innbetale hele eller deler av Fellesgjelden ved avtalte terminforfall (lån med flytende rente), to ganger pr år/halvårlig.
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- minimumsbeløp pr. innbetaling pr. låneforhold er kr 60 000,-, dog slik at det ved siste innbetaling eller innbetaling av hele det beregnede beløp (jfr. §1,2.ledd) aksepteres et lavere beløp.
- andelseiers innbetaling må være OBOS Eiendomsforvaltning AS i hende senest 10 dager før terminforfall
- andelseiers innbetaling skjer til klientkonto som bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS

§ 5.

Begrensninger i borettslagets låneopptak, refinansiering m.v

Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid, avtale avdragsfrihet eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalene.

Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen.

Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.



§ 6.

Sikkerhet

Den enkelte andelseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, gis inntrederett i den panterett som sikrer IN-lånet og som långiver har tinglyst på borettslagets eiendom.

§ 7.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, andelseiere mv, har OBOS Eiendomsforvaltning AS krav på et vederlag stort p.t. kr 30 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog p.t minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- pr. lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Vederlag for OBOS Eiendomsforvaltning AS arbeid i forbindelse med opprydding av borettslagets låneportefølje, jfr § 2, betales særskilt etter avtale. Borettslaget har fått seg forelagt alle avtaledokumenter knyttet til individualisering av Fellesgjeld.

§ 8.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtale opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Borettslaget er innforstått med at skifte av forretningsfører er avhengig av aksept fra kreditor for de låneforhold som omfattes av IN-avtalen.

§ 9.

Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som vernetting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den Dato 2021

for OBOS Eiendomsforvaltning AS

for Borettslaget Jens Bjelkesgt.82

.....

.....



AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESgjELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 (selskap nr. 7184), adresse c/o Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Borettslaget)

og

andelseier(e) NAVN, (heretter kalt andelseier(ne)) til andel nr. XX med borett til bolig XXXX i Borettslaget.

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har vedtatt å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS hvorigjennom det samtykkes til at borettslagets andelseiere kan inngå IN-avtale. Formålet med avtalen er å gi andelseier(e) adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av borettslagets Fellesgjeld knyttet til andelseier(ne)s bolig. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier(e) ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Ved slik innbetaling vil andelseier(ne) få et regresskrav mot Borettslaget som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor borettslaget har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 2.

Andelseier(ne)s forpliktelser og rettigheter

Andelseier(ne) gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjelden iht. den avtale som er inngått mellom Borettslaget og Långiver. Det forutsettes at andelseier er à jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Andelseier(ne)s betaling går til direkte innbetaling på borettslagets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett (intervensjonsbetaling). Andelseier(ne)s regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Andelseier(ne) kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn kr 60 000,- pr. terminforfallstidspunkt pr. låneforhold, to ganger pr år/halvårlig unntatt når rest Fellesgjeld innbetales.

Andelseier(ne)s innbetaling må være kreditert klientkonto hos bank bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS minimum 10 dager før terminforfall. Andelseier(ne) skal kontakte OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ rådgiver eiendomsforvaltning forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt betalingsinformasjon på sms/e-post.

OBOS Eiendomsforvaltning AS besitter på klientkonto det innbetalte beløp på vegne av andelseierne helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) borettslagets långiver. Andelseier(ne) kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.



Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 10 dager før terminforfall, kan ikke (innfrielse) innbetaling av Fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for andelseier(ne). Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til andelseier(ne).

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 3.

Borettslagets forpliktelser

Dersom borettslaget har avtale om IN for to lån, kan andelseier(ne) selv velge hvilke lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales borettslagets långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil andelseier(ne) få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil andelseier(ne) motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at de(n) innbetalende andelseier(e) blir forfordelt i forhold til de andelseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS § 5.

§ 4.

Sikkerhet

Ved innbetaling overfor borettslagets långiver, vil OBOS Eiendomsforvaltning AS kreve oversendelse av kvittering fra Långiver, hvor Långiver bekrefter at innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett. Andelseier(ne)s regresskrav gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

Andelseier(e) vil motta en bekreftelse på innbetalingen som vist i vedlagte eksempel. Andelseier(ne) gir OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å inngå avtale med Långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av andelseier(ne) og Borettslaget kan samtykke til at Långiver viker prioritet med sitt pantedokument for nødvendige låneopptak, forutsatt at det foreligger generalforsamlingsvedtak iht. lov om Borettslag § 8-9.

Andelseier(ne) gir herved OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å oppbevare og disponere over kvitteringen som långiver utsteder i forbindelse med innbetalinger foretatt av andelseierne.

OBOS Eiendomsforvaltning AS holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader, samt inntrederett i Långivers panterett.

Andelseier(ne) er gjort kjent med at hans innbetaling av Fellesgjeld (regresskravet) ved eventuell tvangsrealisasjon av borettslaget vil få sideordnet prioritet med de andre innbetalende andelseiere og at det innbyrdes mellom disse gis forholdsmessig dekning.



§ 5.

Overføring av andel i borettslaget

Dersom andelseieren(ne) overfører andelen i borettslaget, overtar ny eier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtale.

§ 6.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler andelseier(ne) p.t. kr 5 000,- inkl. mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales ved etablering av avtalen.

§ 7.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som borettslaget har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst.

Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

Andelseier(ne) er innforstått med at ved skifte av forretningsfører vil borettslagets avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS opphøre slik at alle forpliktelser som påhviler OBOS Eiendomsforvaltning AS i forbindelse med IN-avtalen opphører.

§ 8.

Twisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneeting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den dato

Borettslaget v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Andelseier(ne)



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder Anh-Thu Dang (2020 - 2022)

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Jørn Kløvfjell Mjelva

Andreas Moser

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Kjersti Synnøve Bogen Heggum



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
E-post: oef@obos.no

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