



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 958 195  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET JENS BJELKESGATE 82  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Iselinn Jebsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 11.05.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2021              | 2020             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 4 105 956         | 4 658 572        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>4 105 956</b>  | <b>4 658 572</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                  |
| Lønnskostnad   |      | 205 380           | 198 132          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 26 625            | 19 968           |
| Annen driftskostnad  |      | 5 234 650         | 3 189 774        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>5 466 655</b>  | <b>3 407 874</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-1 360 699</b> | <b>1 250 698</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 716 454           | 869 913          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>716 454</b>    | <b>869 913</b>   |
| Annen finanskostnad  |      | 713 555           | 859 085          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>713 555</b>    | <b>859 085</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>2 899</b>      | <b>10 828</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>-1 357 800</b> | <b>1 261 526</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>-1 357 800</b> | <b>1 261 526</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-1 357 800</b> | <b>1 261 526</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-1 357 800</b> | <b>1 261 526</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -1 357 800        | 1 261 526        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-1 357 800</b> | <b>1 261 526</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2021             | 2020              |
|---|------|------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                   |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 86 532           | 113 157           |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 86 532           | 113 157           |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                   |
| Andre fordringer  |      |                  | 27 602 976        |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 27 602 976        |
| Sum anleggsmidler   |      | 86 532           | 27 716 133        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                   |
| Sum varer   |      | 0                | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                   |
| Kundefordringer   |      | 70               | 70                |
| Andre fordringer  |      | 804 388          | 246 114           |
| Sum fordringer  |      | 804 458          | 246 184           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 930 388          | 3 261 062         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 930 388          | 3 261 062         |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 734 846        | 3 507 246         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>1 821 378</b> | <b>31 223 379</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021               | 2020              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                  | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                   |
| Annen egenkapital                        |      |                    | 2 156 150         |
| Udekket tap                              |      | 26 147 816         |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-26 147 816</b> | <b>2 156 150</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-26 147 816</b> | <b>2 156 150</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 26 946 166         | 27 602 976        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>26 946 166</b>  | <b>27 602 976</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>26 946 166</b>  | <b>27 602 976</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 3 987              | 4 148             |
| Leverandørgjeld                          |      | 648 204            | 661 562           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 370 837            | 798 543           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 023 028</b>   | <b>1 464 253</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>27 969 194</b>  | <b>29 067 229</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>1 821 378</b>   | <b>31 223 379</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261720

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 976 958 195  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET JENS BJELKESGATE 82  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Iselinn Jebsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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



Organisasjonsnr: 976 958 195  
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>      |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                  |
| Annen driftsinntekt  |             | 4 105 956         | 4 658 572        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>4 105 956</b>  | <b>4 658 572</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                  |
| Lønnskostnad   |             | 205 380           | 198 132          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 26 625            | 19 968           |
| Annen driftskostnad  |             | 5 234 650         | 3 189 774        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>5 466 655</b>  | <b>3 407 874</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-1 360 699</b> | <b>1 250 698</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                  |
| Annen renteinntekt   |             | 716 454           | 869 913          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>716 454</b>    | <b>869 913</b>   |
| Annen finanskostnad  |             | 713 555           | 859 085          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>713 555</b>    | <b>859 085</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>2 899</b>      | <b>10 828</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>-1 357 800</b> | <b>1 261 526</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>-1 357 800</b> | <b>1 261 526</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-1 357 800</b> | <b>1 261 526</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-1 357 800</b> | <b>1 261 526</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -1 357 800        | 1 261 526        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-1 357 800</b> | <b>1 261 526</b> |



Organisasjonsnr: 976 958 195  
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2021             | 2020              |
|---|------|------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                   |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      |                  |                   |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 86 532           | 113 157           |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                   |
| Andre fordringer  |      |                  |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 27 602 976        |
| Sum anleggsmidler   |      | 86 532           | 27 716 133        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                   |
| Sum varer   |      | 0                | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                   |
| Kundefordringer   |      |                  |                   |
| Andre fordringer  |      | 70               | 70                |
| Sum fordringer  |      | 804 388          | 246 114           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      |                  |                   |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 930 388          | 3 261 062         |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 734 846        | 3 507 246         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>1 821 378</b> | <b>31 223 379</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                  |                   |
| <b>Egenkapital</b>  |      |                  |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                                 |      |                  |                   |
| Annen innskutt egenkapital                                  |      | 0                | 0                 |
| Sum innskutt egenkapital                                    |      | 0                | 0                 |



|                                   |                    |                   |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                    |                   |
| Annen egenkapital                 |                    | 2 156 150         |
| Udekket tap                       | 26 147 816         |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-26 147 816</b> | <b>2 156 150</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-26 147 816</b> | <b>2 156 150</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                    |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0                  | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                    |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 26 946 166         | 27 602 976        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>26 946 166</b>  | <b>27 602 976</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>26 946 166</b>  | <b>27 602 976</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 3 987              | 4 148             |
| Leverandørgjeld                   | 648 204            | 661 562           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 370 837            | 798 543           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>1 023 028</b>   | <b>1 464 253</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>27 969 194</b>  | <b>29 067 229</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>1 821 378</b>   | <b>31 223 379</b> |



Organisasjonsnr: 976 958 195  
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

**Note**

5

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

|                     |                  |                  |                |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|
| <u>Omløpsmidler</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|

|                                    |                  |                  |                |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <u>Skattemessig fremf.undersk.</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|

|                         |                  |                  |                |
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <u>Kortsiktig gjeld</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|



## Årsmøte 2022

Jens Bjelkesgt 82 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2022

Selskapsnummer: 1245





## Velkommen til årsmøte i Jens Bjelkesgt 82 Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1245>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Informasjonsmøte til årsmøtet i sameiet

Styret kaller inn til et digitalt informasjonsmøte om årsmøtet mandag 25. april kl. 19:00-21:00 via Google Meet.

Videolenke:

[https://urldefense.proofpoint.com/v2/url?u=https  
3A\\_\\_meet.google.com\\_wgm-2Djzzf  
2Dxks&d=DwlFaQ&c=J8mHORrPQOXEAtXtFVV\\_AA&r=PEyxqtuW3yMYO  
tJFim\\_WUWgVbfCaSpeMLq4cQYyQ5Q&m=JMJfr8MZxgcoLV  
EOVNDokfUCjxhTaWbYAZ2kd8g4TkBI8v3MLch7TYjvX93T3AO&s=EWN  
NUSUwzdHralDmHI8VfT6dcDsS4cPsZZVwjkvO4&e=](https://urldefense.proofpoint.com/v2/url?u=https%3A__meet.google.com_wgm-2Djzzf2Dxks&d=DwlFaQ&c=J8mHORrPQOXEAtXtFVV_AA&r=PEyxqtuW3yMYOtJFim_WUWgVbfCaSpeMLq4cQYyQ5Q&m=JMJfr8MZxgcoLVEOVNDokfUCjxhTaWbYAZ2kd8g4TkBI8v3MLch7TYjvX93T3AO&s=EWN NUSUwzdHralDmHI8VfT6dcDsS4cPsZZVwjkvO4&e=)

### Saker til behandling

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Valg av møteleder
3. Konstituering - Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer



6. Endring av husordensreglene

7. Næring

8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Jens Bjelkesgt 82 Sameie**



Sak 1

## Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til årsmøtet.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

## Konstituering - Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som digital møteleder foreslås rådgiver i OBOS, Camilla T. Grepperud.

**Forslag til vedtak**

Rådgiver i OBOS, Camilla T. Grepperud, velges som møteleder.

Sak 3

## Konstituering - Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anh-Thu Quoc Dang og Martin Hagen Hettervik velges som protokollvitner.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Årets underskudd foreslås dekket ved overføring til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. Regnskap og årsrapport.pdf

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2021-2022 foreslås satt til kr 150 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse for perioden 2021-2022 settes til kr. 150 000.

Sak 6

### **Endring av husordensreglene**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I forbindelse med installasjon av søppelbrønner ønsker styret at alt søppel, inkludert søppel fra næringsvirksomhet, flyttes ut fra portrommet. Det følger imidlertid ikke av dagens husordensregler at styret kan beslutte plassering av næringsvirksomhetenes containere. Det foreslås derfor at dette spesifiseres i husordensreglene.

#### **Styrets innstilling**

Endring av husordensreglenes § 17, første punktum: "Bedriftene som holder til i Sameiet plikter å kaste sitt næringsavfall i egne containere på plassering angitt av styret. Det er ikke anledning til å benytte beboerne sine søppelcontainere."

#### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling til endring av husordensreglene vedtas.



Sak 7

## Næring

### Forslag fremmet av:

Ann Kristin Sæterhagen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utarbeide et forslag for standard knyttet til reklame, vedlikehold, renhold knyttet til næring i bygget.

### Styrets innstilling

Styret støtter dette forslaget, og viser til vår innstilling i sak 6 om en endring av husordensreglene, samt husordensreglenes paragraf 11 og 17, som angir krav til utvendige installasjoner og renhold rundt næringsvirksomhetens lokaler.

### Forslag til vedtak

Næring skal etterkomme krav om vedlikehold og standard knyttet til reklameskilt, søppel/avfall og renhold på utsiden av lokalet.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det fremgår av sameiets vedtekter §7: "Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet."

Følgende verv er i utgangspunktet på valg i år:

- Styreleder for 2 år
- Ett styremedlem for 2 år
- To varamedlemmer for 2 år

Ettersom styremedlem Jørn K. Mjelva stiller som styreleder, vil ytterligere et styremedlemsverv være på valg.

Det har ikke kommet noen kandidater til valgkomite.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørn K. Mjelva

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon B. Collett

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Anh-Thu Quoc Dang

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kamil Harstveit
- Mads G. Sømme

## Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                             |                        |
|-------------|-----------------------------|------------------------|
| Leder       | Bianka Liliana N Harstveit  | Lilloe-Olsens Vei 12   |
| Styremedlem | Martin Hettervik            | Jens Bjelkesgate 82 E  |
| Styremedlem | Arbnor Mehmeti              | Jens Bjelkes Gate 82 D |
| Styremedlem | Jørn Kløvfjell Mjelva       | Jens Bjelkes Gate 82 E |
| Styremedlem | Mads Grødem Sømme           | Jens Bjelkesgate 82 B  |
| Varamedlem  | Anh-Thu Dang                | Jens Bjelkes Gate 82 E |
| Varamedlem  | Kjersti Synøve Bogen Heggum | Jens Bjelkes Gate 82 E |

### Valgkomiteen

|       |                 |                       |
|-------|-----------------|-----------------------|
| Leder | Charlotte Olsen | Jens Bjelkes gate 82E |
|-------|-----------------|-----------------------|

### Utvalg/komiteer

Styret har nedsatt en komité for urbant landbruk, men det har vært varierende hvem som har deltatt i komitéen.

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Jens Bjelkesgt 82 Sameie

Sameiet består av 103 seksjoner.

Jens Bjelkesgt 82 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976958195, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Jens Bjelkes Gate 82 A-F

Gårds- og bruksnummer:

231          225

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Jens Bjelkesgt 82 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

I arbeidsperioden 2021/2022 har styret avholdt 14 styremøter. I tillegg har styret hatt løpende kontakt på e-post og telefon, samt facebook, og lagt ut informasjon på Vibbo og sameiets infoside:

<https://jensbjelkesgate82.wordpress.com>

Styrets arbeid har bestått av oppgaver tilhørende drift av sameiet.

Dette er blant annet oppgaver tilknyttet HMS, behandling av regnskap, følge opp forsikringssaker, kommunikasjon med beboere, behandling av naboklager, følge opp service av callinganlegget, nøkkelbestillinger, bytting av navneskilt, koordinering av oppgradering av infrastruktur for internett og ny avtale med Telia, diverse service på radiatoranlegget, arrangering av og deltagelse på høstdugnad m.m.

I tillegg har styret jobbet for å endelig sette i gang og fullføre tidligere planlagte prosjekter som har gått ut på:

- Anskaffelse og installering av søppelbrønner, samt søppelskur til avfall fra næringslokalet.
- Oppusning av trappeoppganger.
- Utskifting av vannventiler i kjelleren med tilhørende asbestsanering.
- Kartlegging og reparasjoner av det elektriske anlegget i sameiets fellesarealer.

Vinteren 2021 mottok styret en del rapporter om vann- og fuktskader i flere leiligheter. Dette viste seg å være knyttet til manglende tetting ved piper, samt tette nedløpsrør. Grunnet vanskeligheter med å finne håndverkere som følge av pandemi-restriksjoner, ble ikke disse manglende ferdig utbedret før høsten 2021.

I forbindelse med utbedringene, ble det også avdekket flere mangler med avløpene, blant annet flere nedløpsrør som var tettet av takstein som hadde falt ned under renovasjonen av taket i 2013, samt ødelagte stakeluker i kjeller. Det er påbegynt et arbeid for å rette disse manglene, med det er ikke ferdigstilt.

Det ble også foretatt en takinspeksjon for å identifisere behov for utbedring av mangler på taket. Styret har mottatt en inspeksjonsrapport, og vil følge opp denne i løpet av 2022.

Styret opprettet i 2021 en landsbrukskomité, som utarbeidet en søknad på Oslo kommunes tilskuddsordning for urbant landbruk. Sameiet mottok 30 000 fra denne tilskuddsordningen, men grunnet frafall og usikkerhet i landsbrukskomitéen har det ikke blitt iverksatt noen tiltak. Midlene er imidlertid tenkt å brukes på å legge til rette for urbant landbruk i grøntområdene utenfor F og G-oppgangen, og vi håper å få dette gjort i løpet av 2022.

Vi har også jobbet med saker av mer juridisk karakter:

Sameiet er fortsatt i tvist med Obos-prosjekt. Dette går ut på sameiets krav som følge av mangler i prosjektjeneste. Sameiet får bistand i saken fra Codex advokater. Saken ble tidligere sendt til forliksrådet, men avvist grunnet sitt omfang.



I forbindelse med kravet har styret sendt utlysning til seksjonseierene om å melde ifra om fuktskadene på baderomsdører, og om eventuelle andre reklamasjoner tilknyttet baderomrehabiliteringsprosjektet.

Befaring av baderommene i innmeldte leiligheter ble gjennomført av OBOS-prosjekt. Styrets representanter var også til stedet på befaringen.

På nåværende tidspunkt jobber vi med forhandlingene med OBOS-prosjekt.

Sameiet har også mottatt henvendelse/krav fra en advokat på vegne av en beboer. Dette er en mindre sak som dreier seg om spørsmål om ansvarsforhold i forbindelse med tilbakeslag i rør hos beboeren. Styret har valgt å undersøke kravet med Codex advokat, og avventer svar.

Vi har også mottatt henvendelse fra en seksjonseier om at leiebeløp som sameiet betaler til skjøte-eier er for høyt, og skal være beregnet på juridisk uriktig grunnlag.

Styret har jobbet med å finne ut av dette, og innhentet bistand til juridisk vurdering hos Deloitte advokat. Konklusjonen deres er at det foreligger ingen feil i de juridiske forholdene, og dermed heller ikke i beregningen av leiebeløpet.

Sett i store trekk har styret vært enige om behandlede saker, og vi vil gjerne meddele om å være tilfreds med konstruktivt og lærerikt samarbeid med gjennomføring av styrets oppgaver.

Styret vil også takke alle engasjerte beboere for samarbeid og dugnadsdeltagelse.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 16 for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 105 956.

Dette er 16 956 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter, som ikke var medtatt i budsjettet. Andre inntekter er spesifisert i note 3 består i hovedsak av tilskudd fra Oslo Kommune.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 466 655.

Dette er 332 346 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

De økte kostnadene til drift og vedlikehold skyldtes i hovedsak større utgifter til nedgravde søppelbrønner enn budsjettert, samt kostnader til utbedring av det elektriske anlegget som ikke var budsjettert. Økte kostnader til konsulent tjenester, skyldtes i hovedsak kostnader forbundet med innhenting av takstrapporter tilknyttet vannskader i enkelte leiligheter.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 357 800 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 711 818.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 470 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med noe høyere kostnader enn budsjettet for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på ca. 15%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jens Bjelkesgt 82 Sameie.

### Lån

Jens Bjelkesgt 82 Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Jens Bjelkesgate 82

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jens Bjelkesgate 82 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 31. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 000Q7-5KHJF-TZFMS-YNUWP-XTPMY-LWS3B



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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 4 074 875         | 3 721 839         | 4 084 000         | 5 093 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 31 081            | 936 733           | 5 000             | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>4 105 956</b>  | <b>4 658 572</b>  | <b>4 089 000</b>  | <b>5 093 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -25 380           | -18 132           | -25 380           | -21 150           |
| Styrehonorar                       | 5    | -180 000          | -180 000          | -180 000          | -150 000          |
| Avskrivninger                      | 6    | -26 625           | -19 968           | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 7    | -8 425            | -8 125            | -9 000            | -8 700            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -165 895          | -161 535          | -166 000          | -170 500          |
| Konsulenthonorar                   | 8    | -99 588           | -52 311           | -75 000           | -50 000           |
| Drift og vedlikehold               | 9    | -2 571 298        | -676 947          | -2 341 000        | -470 000          |
| Forsikringer                       |      | -389 105          | -306 344          | -340 000          | -447 000          |
| Festeavgift                        |      | -536 229          | -536 229          | -536 229          | -536 229          |
| Kommunale avgifter                 | 10   | -732 166          | -725 456          | -732 000          | -753 600          |
| Energi/fyring                      |      | -47 163           | -32 263           | -55 000           | -30 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -193 876          | -190 211          | -196 000          | -199 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -490 906          | -500 351          | -478 700          | -413 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-5 466 655</b> | <b>-3 407 874</b> | <b>-5 134 309</b> | <b>-3 249 679</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-1 360 699</b> | <b>1 250 698</b>  | <b>-1 045 309</b> | <b>1 843 321</b>  |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 716 454           | 869 913           | 757 000           | 5 000             |
| Finanskostnader                    | 13   | -713 555          | -859 085          | -1 000            | -720 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>2 899</b>      | <b>10 828</b>     | <b>756 000</b>    | <b>-715 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-1 357 800</b> | <b>1 261 526</b>  | <b>-289 309</b>   | <b>1 128 321</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                 | 1 261 526         |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -1 357 800        | 0                 |                   |                   |



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

**BALANSE**

|                                  | Note | 2021               | 2020              |
|----------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                    |                   |
| Andre varige driftsmidler        | 6    | 86 532             | 113 157           |
| Langsiktige fordringer           |      | 0                  | 27 602 976        |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>86 532</b>      | <b>27 716 133</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                    |                   |
| Restanser på felleskostnader     |      | 7 766              | 5 121             |
| Kundefordringer                  |      | 70                 | 70                |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 424 603            | 240 993           |
| Andre kortsiktige fordringer     | 14   | 1 876              | 0                 |
| Energiavregning                  | 15   | 370 144            | 0                 |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 220 103            | 171 328           |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 710 285            | 3 089 734         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>1 734 846</b>   | <b>3 507 246</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 821 378</b>   | <b>31 223 379</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                    |                   |
| Opptjent egenkapital             |      | 0                  | 2 156 150         |
| Udekket tap                      | 16   | -26 147 816        | 0                 |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-26 147 816</b> | <b>2 156 150</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                    |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 17   | 26 946 166         | 27 602 976        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>26 946 166</b>  | <b>27 602 976</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 39 754             | 53 413            |
| Leverandørgjeld                  |      | 648 204            | 661 562           |
| Påløpte renter                   |      | 3 987              | 4 148             |
| Energiavregning                  |      | 0                  | 380 582           |
| Annen kortsiktig gjeld           | 18   | 331 083            | 364 547           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>1 023 028</b>   | <b>1 464 253</b>  |



---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| Pantstillelse | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

Oslo, 16.03.2022

Styret i Sameiet Jens Bjelkesgate 82

Bianka Liliana N Harstveit /s/

Martin Hettervik /s/

Arbnor Mehmeti /s/

Jørn Kløvfjell Mjelva /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. 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. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

|  |                  |
|--|------------------|
| Felleskostnader                        | 3 741 720        |
| Kapitalkostnader administrasjonsavtale | 1 379 234        |
| Kapitalinnkallelse                     | 342 054          |
| Reg.IN light lån 1                     | -8 899           |
| Overført til kapitalkostnader          | -1 379 234       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>   | <b>4 074 875</b> |

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

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Administrasjonsgebyr                  | 1 000         |
| Regnskapskorrigeringer                | 81            |
| Tilskudd urbant landbruk Oslo Kommune | 30 000        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>            | <b>31 081</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -25 380        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-25 380</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 180 000.

**NOTE: 6****VARIGE DRIFTSMIDLER****Boder**

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Tilgang 2020                   | 133 125       |
| Avskrevet tidligere            | -19 968       |
| Avskrevet i år                 | -26 625       |
|                                | 86 532        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>86 532</b> |

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-26 625****NOTE: 7****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 425.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -14 836        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 258         |
| Andre konsulenthonorarer                       | -76 494        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-99 588</b> |

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Enviropac AS                                  | -758 686          |
| Sm Byggjenester Makowski                      | -450 000          |
| Flexibel AS                                   | -218 877          |
| Altiglass Glassmester                         | -49 038           |
| Rørlegger Sentralen AS                        | -472 319          |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-1 948 920</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -394 390          |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -135 704          |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -32 346           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -19 938           |
| Egenandel forsikring                          | -40 000           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-2 571 298</b> |

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -419 940        |
| Renovasjonsavgift             | -312 226        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-732 166</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -39 649         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -3 201          |
| Verktøy og redskaper             | -2 418          |
| Lyspærer og sikringer            | -119            |
| Vaktmestertjenester              | -215 907        |
| Vakthold                         | -157 091        |
| Renhold ved firmaer              | -42 500         |
| Andre fremmede tjenester         | -21 948         |
| Trykksaker                       | -1 063          |
| Andre kontorkostnader            | -587            |
| Porto                            | -2 600          |
| Bank- og kortgebyr               | -3 822          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-490 906</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

|   |                |
|---|----------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 5 551          |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 415          |
| Andre renteinntekter                          | 709 488        |
| <b>SUM FINANSINNEKTER</b>                     | <b>716 454</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -713 525        |
| Renter på leverandørgjeld            | -30             |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-713 555</b> |

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |              |
|---|--------------|
| Avregning lån                           | 1 876        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>1 876</b> |

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 132 260        |
| <b>SUM INNEKTER</b>              | <b>-1 132 260</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Administrasjon       | 65 716           |
| Fjernvarme           | 1 436 687        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>1 502 404</b> |

**SUM ENERGIAVREGNING 370 144**

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: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**ANNEN EGENKAPITAL**

|   |             |
|---|-------------|
| Opptjent egenkapital  | 2 156 150   |
| Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending | -26 946 166 |
| Årsresultat 2021  | -1 357 800  |

**SUM ANNEN EGENKAPITAL -26 147 816**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2019    | -29 361 453 |
| Nedbetalt tidligere | 1 758 477   |
| Nedbetalt i år      | 656 810     |
|                     | -26 946 166 |

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -26 946 166****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Påløpte kostnader                 | -331 083        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-331 083</b> |



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kontaktes på e-post [sameietjensbjelkesgate82@gmail.com](mailto:sameietjensbjelkesgate82@gmail.com) eller telefon 944 97 157.

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Jens Bjelkesgt 82 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS Vaktmestertjenester. Kommunikasjon med vaktmester foregår via styret. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Parkering

Kun gateparkering.

### Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles via styret, navneskilt til calling- anlegg likeså. Postkasseskilt kan bestilles fra f.eks. [skiltbutikken.posten.no](http://skiltbutikken.posten.no).

### Kjeller

Kjellerboder er pga. sikkerhetsmessige årsaker ikke i bruk inntil videre

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1663073. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

### **Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld**

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Jens Bjelkesgt 82 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

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

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

|      |  |          |
|------|--|----------|
| 2021 | Installasjon av nedgravde søppelbrønner  |          |
| 2021 | Oppussing av trappeoppganger, inkludert installasjon av nye glassrekkverk ved vinduene |          |
| 2021 | Asbestsanering og installasjon av nye radiatorventiler i kjeller                       |          |
| 2021 | Gjennomgang og reparasjon av callinganlegg   |          |
| 2021 | Utbedringer, feilretting og reparasjoner av det elektriske anlegget                    |          |
| 2020 | Nye taklamper i alle trappeoppgangene  |          |
| 2019 | Nye branndører til og mellom kjellerne   |          |
| 2019 | Nye inngangsdører til trappeoppgangene   |          |
| 2017 | VVS- og baderomsrehabilitering   | (S-bygg) |
| 2017 | Ny port  |          |
| 2016 | Branndører til loft  |          |



|      |                                   |  |
|------|-----------------------------------|--|
| 2014 | Rehabilitering av balkonger       | Con-Rehab  |
| 2013 | Rehabilitering av tak             | Tofte Blikk  |
| 2011 | Nytt callinganlegg.               |  |
| 2010 | Rehabiliterert deler av yttertak. |  |
| 2010 | Sentralfyr                        | Skiftet ut oljefyr med fjernvarmeanlegg.           |
| 2010 | Forbruksmålere                    | Montert forbruksmåler for varmtvann og radiatorer. |



## Valgkomiteens innstilling er følgende:

- A. Jørn K. Mjelva som styreleder for 2 år. Grunnet mangel på kandidatur innstiller valgkomiteen Jørn. Det innebærer at han stiller på lik linje som mulige andre kandidater, og er intet automatisk opprykk fra sitt nåværende styreverv.
- B. Håkon B. Collett som styremedlem for 2 år.
- C. Kamil H som varamedlem for 1 år.
- D. Mads G. Sømme som varamedlem for 1 år.
- E. Angående kandidat til valgkomiteen ønskes det at styret innad stiller et utgående medlem som kandidat.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 25.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 28.04.22

**Selskapsnummer:** 1245 **Selskapsnavn:** Jens Bjelkesgt 82 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

|  |
|--|
| <p><b>Sak 1 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                    |
| <p><b>Sak 2 Konstituering - Valg av møteleder</b></p> <p>Rådgiver i OBOS, Camilla T. Grepperud, velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                  |
| <p><b>Sak 3 Konstituering - Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anh-Thu Quoc Dang og Martin Hagen Hettervik velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse for perioden 2021-2022 settes til kr. 150 000.

For

Mot

**Sak 6 Endring av husordensreglene**

Styrets innstilling til endring av husordensreglene vedtas.

For

Mot

**Sak 7 Næring**

Næring skal etterkomme krav om vedlikehold og standard knyttet til reklameskilt, søppel/avfall og renhold på utsiden av lokalet.

For

Mot

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

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Jørn K. Mjelva

**Styremedlem** (1 skal velges)

Håkon B. Collett

**Styremedlem** (1 skal velges)

Anh-Thu Quoc Dang

**Varamedlem** (2 skal velges)

Kamil Harstveit

Mads G. Sømme

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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