



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 197 909
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JENS BJELKESGT 86
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 24.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 976197909

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 527 910	2 414 490
Sum inntekter		2 527 910	2 414 490
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 523 589	1 552 342
Sum kostnader		1 609 164	1 637 917
Driftsresultat		918 746	776 573
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 090	20 943
Sum finansinntekter		7 090	20 943
Annen finanskostnad		502 074	467 205
Sum finanskostnader		502 074	467 205
Netto finans		-494 984	-446 262
Resultat før skattekostnad		423 761	330 311
Årsresultat		423 761	330 311
Totalresultat		423 761	330 311
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		423 761	330 311
Sum overføringer og disponeringer		423 761	330 311



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			507
Andre fordringer		52 951	50 480
Sum fordringer		52 951	50 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		481 740	607 669
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		481 740	607 669
Sum omløpsmidler		534 691	658 656
SUM EIENDELER		534 691	658 656

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 232 748	6 656 509
Sum opptjent egenkapital		-6 232 748	-6 656 509
Sum egenkapital		-6 232 748	-6 656 509
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 636 422	7 006 706
Sum annen langsiktig gjeld		6 636 422	7 006 706
Sum langsiktig gjeld		6 636 422	7 006 706
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 611	75 069
Leverandørgjeld		82 099	185 424
Annen kortsiktig gjeld		46 307	47 966
Sum kortsiktig gjeld		131 017	308 459
Sum gjeld		6 767 439	7 315 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		534 691	658 656



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 362470

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 197 909
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JENS BJELKESGT 86
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 23.04.2025



Organisasjonsnr: 976 197 909
SAMEIET JENS BJELKESGT 86

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 527 910	2 414 490
Sum inntekter		2 527 910	2 414 490
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 523 589	1 552 342
Sum kostnader		1 609 164	1 637 917
Driftsresultat		918 746	776 573
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 090	20 943
Sum finansinntekter		7 090	20 943
Annen finanskostnad		502 074	467 205
Sum finanskostnader		502 074	467 205
Netto finans		-494 984	-446 262
Resultat før skattekostnad		423 761	330 311
Årsresultat		423 761	330 311
Totalresultat		423 761	330 311
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		423 761	330 311
Sum overføringer og disponeringer		423 761	330 311



Organisasjonsnr: 976 197 909
SAMEIET JENS BJELKESGT 86

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			507
Andre fordringer		52 951	50 480
Sum fordringer		52 951	50 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		481 740	607 669
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		481 740	607 669
Sum omløpsmidler		534 691	658 656
SUM EIENDELER		534 691	658 656
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 232 748	6 656 509
Sum opptjent egenkapital		-6 232 748	-6 656 509



Sum egenkapital	-6 232 748	-6 656 509
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 636 422	7 006 706
Sum annen langsiktig gjeld	6 636 422	7 006 706
Sum langsiktig gjeld	6 636 422	7 006 706
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 611	75 069
Leverandørgjeld	82 099	185 424
Annen kortsiktig gjeld	46 307	47 966
Sum kortsiktig gjeld	131 017	308 459
Sum gjeld	6 767 439	7 315 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	534 691	658 656



Organisasjonsnr: 976 197 909
SAMEIET JENS BJELKESGT 86

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7055
SAMEIET JENS BJELKESGT 86



Velkommen til årsmøte i SAMEIET JENS BJELKESGT 86

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

Dato for årsmøtet:

31. mars 2025 kl. 18:00, Hammersborg Torg 1 (OBOS sine lokaler).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring, § 5-2 – Presisering av vedlikeholdsansvar for felles varmeanlegg
8. Ombygging av vaskerom til treningsrom
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET JENS BJELKESGT 86



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7055 ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 75.000



Sak 7

Vedtektsendring, § 5-2 – Presisering av vedlikeholdsansvar for felles varmeanlegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets originale varmeanlegg, med radiatorer i støpejern fra byggeåret 1939, er av høy kvalitet og forventes å ha lang levetid. Dette ble bekreftet av OBOS Prosjekt A/S og rørleggerfirma Tore Orvei A/S i 2018, etter stikkontroller som viste meget god tilstand.

Sameiet har oppfylt sin vedlikeholdsplikt gjennom:

- Utskifting av alle regulatorer og lufterventiler i 2009.
- Rensing av alle kretsene i 2018 for å forbedre sirkulasjonen, samt installasjon av filter i fyrrom.

Problemstilling:

De nåværende vedtektene, § 5-2, definerer sameiets vedlikeholdsplikt for felles installasjoner, inkludert "felles varmeanlegg inklusive radiatorer." Dette har ført til uklarhet og uforutsette kostnader.

Nylig oppsto en situasjon der en seksjonseier krevde at sameiet skulle dekke rørleggerregninger for reparasjoner på et varmeanlegg som ikke var originalt. Etter en vurdering valgte styret å dekke regningene for å unngå konflikt, men dette avdekket en svakhet i vedtektene.

En spørreundersøkelse utført av styret viser at 3 av 40 seksjoner har installert uoriginale radiatorer av ukjent kvalitet. Dette reiser spørsmålet om det er rimelig at fellesskapet skal bære kostnadene for vedlikehold og eventuell utskifting av slike installasjoner.

Argumentasjon:

- De originale radiatorene er av høy kvalitet og har lang levetid, noe som sikrer en stabil og kostnadseffektiv oppvarming for sameiet.
- Uoriginale installasjoner kan ha varierende kvalitet og levetid, noe som øker risikoen for uforutsette kostnader for fellesskapet.
- Det er urimelig at det store flertallet av seksjonseiere skal finansiere vedlikehold av installasjoner som enkelte seksjonseiere selv har valgt å installere.
- En presisering av vedtektene vil skape klarhet og forutsigbarhet for alle seksjonseiere.

Forslag til vedtak

For å tydeliggjøre vedlikeholdsansvaret, foreslår styret følgende endring i vedtektene, § 5-2: "Med felles varmeanlegg i en seksjon regnes kun originalt rørapplegg og radiatorer fra byggeåret."



Sak 8

Ombygging av vaskerom til treningsrom

Forslag fremmet av:

Lars Kristian Bjørløw

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vaskerommet kan brukes til treningsrom når det en gang blir lagt ned. Sameiet kan kjøpe billige treningsutstyr på finn.no

Styrets innstilling

Styret har allerede diskutert alternative bruksområder for lokalet. Vaskeriet har fliser og markant fall mot sluket. Et vaskerom med fall og fliser som lett knuses av vekter eller annet utstyr er dårlig egnet til formålet. Dessuten må varmeanlegg installeres da det er kaldt i kjelleren. Lokalet bør også kunne låses og tilgang administreres. Unødvendige kostnader for sameiet. Dessuten finnes det i nærområdet et stort utvalg av treningslokaler i alle prisklasser.

Styret anbefaler ikke å benytte vaskeriet til treningsrom. En eventuell bruksendring kan besluttes når dette blir aktuelt. Styret arbeider videre med å vurdere andre bruksområder.

Styret anbefaler eierne å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Vaskerommet kan brukes til treningsrom når det en gang blir lagt ned. Sameiet kan kjøpe billige treningsutstyr på finn.no.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Olav Raa

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Gustavsen
- Kandidat 2 (Velges på årsmøtet)

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Liv Marit Torbjørnsen



Styrets årsrapport

Styret ledes av Geir Olav Raa med styremedlemmene Jon Gustavsen og Thomas Tenev.

Som en viktig del av sameiets daglige drift er styret ansvarlig for å håndtere en rekke rutinemessige oppgaver og administrativt arbeid for å sikre en effektiv og trygg drift av eiendommen. Salg av vaskekort og opplading av disse samt oppsyn med vaskeriet ble utført av Tenev. Han oppdaterer også navn på ringetablå og sørger for orden vedr. merking av postkasser. Gustavsen attesterer fakturaer via OBOS sin onlinetjeneste før de blir godkjente av Raa. Styrets løpende og daglige arbeide utføres av styreleder. Dette innbefatter bl.a. kontakt med forretningsfører, vaktmester, håndverkere, meglere, myndigheter og seksjonseiere.

Styremedlem Thomas Tenev er bygningsingeniør og er derfor en ressurs for styret når det gjelder vurderinger av vedlikehold og utbedringer på bygget. Styremedlem Jon Gustavsen arbeidet tidligere som elektriker. Etter økonomisk videreutdanning er han nå i en administrativ stilling. Styret har stor nytte av Gustavsens tekniske kompetanse og erfaring med gjennomføring av prosjekter.

Vi har avholdt 6 ordinære fysiske styremøter. Ellers bruker vi hyppig e-post til å diskutere saker og til informasjonsutveksling. Vi møtes også ved befaringer i bygget. Styret vil spesielt fremheve følgende saker vi har jobbet med:

Bunnledning

Etter videoinspeksjon av bunnledningen er det avdekket behov for rørfornyng. Styret har i løpet av året innhentet faglige vurderinger for å sikre en grundig beslutningsprosess. For å oppnå best mulig kvalitet og kostnadseffektivitet har styret innhentet flere tilbud fra ulike leverandører. Arbeidet er planlagt med forventet oppstart våren 2025.

Vinduer

Styret har hatt stort fokus på planlegging av fremtidig vindusutskifting, da mange beboere har rapportert problemer knyttet til slitasje på mekanismer og råteskader. Det er innhentet tilbud fra flere aktører for å sikre både kvalitet og konkurransedyktige priser. Videre arbeider styret med et forslag til finansiering, som vil bli diskutert nærmere mot slutten av 2025. Styret har også vært i dialog med fagpersoner for å sikre en god gjennomføring av prosjektet.

Spørreundersøkelse

For å kartlegge sameiets utfordringer og behov har styret planlagt, gjennomført og analysert en spørreundersøkelse blant beboerne. Undersøkelsen omfattet temaer som brannforebygging, trivsel, kommunikasjon og helse, miljø og sikkerhet (HMS). Formålet har vært å sikre et bredere beslutningsgrunnlag for prioritering av tiltak og forbedringer i året som kommer, samt få bedre innsikt i beboernes ønsker. Erfaringene med denne undersøkelsen har vært positive, og styret ser for seg å videreføre denne praksisen i årene fremover.

Sameiet har et godt bomiljø og styret mottar sjelden klager. Økonomien er sunn, men styret må ha fokus på kostnader som på mange områder har steget mye.

Geir Olav	Raa Jon Gustavsen	Thomas Tenev
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Olav Raa
Styremedlem	Jon Gustavsen
Styremedlem	Thomas Todorov Tenev
Varamedlem	Liv Marit Torbjørnsen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post jensbjelkesgt86@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Jens Bjelkesgt 86 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976197909, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 226

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

Sameiet Jens Bjelkesgt 86 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 403 674.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Boligselskapet har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2025.

Budsjettet er basert på 8,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET JENS BJELKESGT 86
ORG.NR. 976 197 909, KUNDENR. 7055**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 524 260	2 408 340	2 524 000	2 731 000
Vaskeri	3	3 650	6 150	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 527 910	2 414 490	2 524 000	2 731 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 643	-7 905	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-106 925	-101 685	-111 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-1 287	-2 248	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-109 660	-133 175	-136 000	-136 000
Forsikringer		-111 257	-121 671	-130 000	-156 000
Kommunale avgifter	9	-345 888	-299 631	-343 000	-395 000
Energi/fyring	10	-537 343	-578 329	-522 000	-522 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 392	-98 222	-105 000	-109 000
Andre driftskostnader	11	-210 195	-209 475	-218 500	-227 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 609 164	-1 637 917	-1 667 500	-1 764 000
DRIFTSRESULTAT		918 746	776 573	856 500	967 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 090	20 943	0	0
Finanskostnader	13	-502 074	-467 205	-495 000	-476 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-494 984	-446 262	-495 000	-476 000
ÅRSRESULTAT		423 761	330 311	361 500	491 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		423 761	330 311		



SAMEIET JENS BJELKESGT 86
ORG.NR. 976 197 909, KUNDENR. 7055

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	507
Forskuddsbetalte kostnader		52 951	50 480
Driftskonto OBOS-banken		347 725	478 328
Sparekonto OBOS-banken		134 015	129 340
SUM OMLØPSMIDLER		534 691	658 656
SUM EIENDELER		534 691	658 656
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 232 748	-6 656 509
SUM EGENKAPITAL		-6 232 748	-6 656 509
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 636 422	7 006 706
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 636 422	7 006 706
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 307	47 966
Leverandørgjeld		82 099	185 424
Påløpte renter		2 611	44 594
Påløpte avdrag		0	30 475
SUM KORTSIKTIG GJELD		131 017	308 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		534 691	658 656
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025
Styret i Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Geir Olav Raa/s/

Jon Gustavsen/s/

Thomas Todorov Tenev/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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 433 540
Kabel-TV	90 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 524 260

NOTE: 3**VASKERI**

Automatpenger	3 650
SUM VASKERI	3 650

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2023/2024, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 495, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 643.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 287
SUM KONSULENTHONORAR	-1 287

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 137
Drift/vedlikehold VVS	-67 523
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-109 660

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-192 108
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-345 888

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 284
Fjernvarme	-511 058
SUM ENERGI / FYRING	-537 343

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 460
Annet driftsmateriale	-1 393
Vaktmestertjenester	-91 454
Renhold ved firmaer	-73 225
Snørydding	-12 656
Andre fremmede tjenester	-674
Trykksaker	-731
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 495
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-3 006
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 195

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 906
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	184
SUM FINANSINNTEKTER	7 090

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-502 045
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-502 074

**NOTE: 14****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 verdiøkninger 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.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OPOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-10 000 000

Nedbetalt tidligere

2 993 294

Nedbetalt i år

370 284

-6 636 422

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-6 636 422

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JENS BJELKESGT 86.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 12:27:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V756C-20APE-ICIMF-BQ85H-ZA7G-NP1B2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4955952. 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

År	Område	Beskrivelse
2021	Tak	Inspisert tak, sikret løs takstein og tettet lekkasjer.
2020	Belysning	Skiftet belysning på loft og i kjeller.
2018	Rør + baderomsrehabilitering	
2016	Brannsikring	Skiftet branndører i fellesarealer + diverse branntetting
2015	Brannsikring	Røykvarslere og brannslukningsapparat i alle leiligheter. Seriekoblet brannvarslere i oppgangene. Rens av ventilasjonsanlegg
2015	Rens av avløpssystem	
2015	Radonmåling	Radon er målt og funnet OK
2012	Pussing av fasade, maling av vinduer	
2009 - 2009	oppgradering radiatorer	Alle regulatorer og lufterventiler ble skiftet
2009 - 2009	Nytt dørcallinganlegg	
2009 - 2009	nye snøfangere på taket	
2008	Oppgradering bakgård	felles med nabo
2004 - 2004	Nye dører	



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25

Selskapsnummer: 7055 Selskapsnavn: SAMEIET JENS BJELKESGT 86

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.