



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 471 707
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JENS BJELKESGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 09.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 886 652	1 666 020
Sum inntekter		1 886 652	1 666 020
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		1 747 785	1 479 292
Sum kostnader		1 759 195	1 490 702
Driftsresultat		127 457	175 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 186	2 344
Sum finansinntekter		2 186	2 344
Annen finanskostnad		87 450	100 248
Sum finanskostnader		87 450	100 248
Netto finans		-85 264	-97 903
Ordinært resultat før skattekostnad		42 193	77 414
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 193	77 414
Årsresultat		42 193	77 414
Totalresultat		42 193	77 414
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 193	77 414
Sum overføringer og disponeringer		42 193	77 414



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 387 935	41 387 935
Sum varige driftsmidler		41 387 935	41 387 935
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 387 935	41 387 935
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			793
Andre fordringer		25 341	11 976
Sum fordringer		25 341	12 769
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		250 095	317 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		250 095	317 485
Sum omløpsmidler		275 436	330 254
SUM EIENDELER		41 663 371	41 718 189

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 946 110	3 903 918
Sum opptjent egenkapital		3 946 110	3 903 918
Sum egenkapital		4 076 110	4 033 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 344 490	3 419 400
Øvrig langsiktig gjeld		34 206 000	34 206 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 550 490	37 625 400
Sum langsiktig gjeld		37 550 490	37 625 400
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		485	13 665
Leverandørgjeld		1 092	6 205
Annen kortsiktig gjeld		35 194	39 001
Sum kortsiktig gjeld		36 771	58 871
Sum gjeld		37 587 261	37 684 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 663 371	41 718 189



Til andelseierne i Borettslaget Jens Bjelkesgt.82

Velkommen til generalforsamling, onsdag 24 april 2019 kl. 1700 i Kantina Hammersborg Torg 3.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Jens Bjelkesgt.82
avholdes onsdag 24. april 2019 kl. 1700 i kantina Hammersborg Torg 3.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret IN- Adm-ordning

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 18.03.2019
Styret i Borettslaget Jens Bjelkesgt.82

Anh-Thu Dang(s)

Askill Halse(s)

Charlotte Olsen(s)



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anh-Thu Dang	Jens Bjelkes Gate 82 E
Styremedlem	Askill Halse	Jens Bjelkes Gate 82 A
Styremedlem	Charlotte Olsen	Jens Bjelkes Gate 82 E
Varamedlem	Jørn Kløvfjell Mjelva	Jens Bjelkes Gate 82 A
Varamedlem	Ørjan Sjø	Jens Bjelkes Gate 82 F

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Jens Bjelkesgt.82

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer: 231 - 225

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 har Ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 styremøter i løpet av 2018. Viser videre til styrets arbeid i årsberetningen 2018 i S. 1245 Jens Bjelkes gate 82 Sameie.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 886 652,- mot budsjett kr 1 929 000,-. Skyldes hovedsakelig at det i budsjett ble beregnet en økning av felleskostnadene med 5 % fra 1. juli 2018 som ikke ble realisert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 1 759 195,-, mot budsjett kr 1 779 110,-.

Avvik under posten revisjonshonorar skyldes endrede fakturarutiner/periodisering fra revisor. Revisjonskostnad fra 2017 og 2018 er begge kostnadsført i 2018.

Avvik under posten kostnader sameie skyldes at en økning av felleskostnadene i sameiet 1245 på 5 % pr. 1. juli 2018 ikke ble realisert.

Avvik under posten andre driftskostnader skyldes at kostnad bankgebyr ble uteglemt i budsjettet for 2018.

Resultat

Årets resultat på kr 42 193,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdragene i 2018 beløp seg til kr 74 910,-

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 238 665,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold i sameiet er det beregnet kr 800 000,- til større vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune – betales av sameiet.**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader betales av sameiet.

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring betales av sameiet.

Forsikringspremien for perioden 01.07.2018 til 01.07.2019 er redusert med ca. 45 % grunnet bytte av forsikringselskap fra Gjensidige til If.

Lån

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 har lån i Obosbanken.

Flytende rente 2,65 %. Annuitet. Nedbetalt 2048.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Jens Bjelkesgate 82

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Jens Bjelkesgate 82' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. mars 2019
BDO AS

Sven Aarvold
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	271 383	248 289	271 383	238 665
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	42 193	77 414	65 590	45 666
Tillegg for nye langsiktige lån 12	0	3 478 694	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-74 910	-3 533 015	-75 000	-76 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-32 717	23 094	-9 410	-30 334
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	238 665	271 383	261 973	208 331
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	275 436	330 254		
Kortsiktig gjeld	-36 771	-58 871		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	238 665	271 383		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 886 652	1 666 020	1 929 000	1 887 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 886 652	1 666 020	1 929 000	1 887 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-12 595	-5 294	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-55 558	-54 123	-56 000	-57 000
Konsulenthonorar	6	-8 850	-11 548	-12 000	-10 000
Forsikringer		-11 574	-9 996	-10 200	-12 000
Kostnader sameie	15	-1 653 114	-1 390 742	-1 680 300	-1 651 224
Andre driftskostnader	8	-6 095	-7 590	-3 200	-5 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 759 195	-1 490 702	-1 779 110	-1 754 834
DRIFTSRESULTAT		127 457	175 318	149 890	132 166
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 186	2 344	2 700	2 000
Finanskostnader	10	-87 450	-100 248	-87 000	-88 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 264	-97 903	-84 300	-86 500
ÅRSRESULTAT		42 193	77 414	65 590	45 666
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		42 193	77 414		



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

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	41 387 935	41 387 935
SUM ANLEGGSMIDLER		41 387 935	41 387 935
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		25 341	11 976
Kundefordringer		0	793
Driftskonto OBOS-banken		92 061	85 305
Sparekonto OBOS-banken		158 034	232 179
SUM OMLØPSMIDLER		275 436	330 254
SUM EIENDELER		41 663 371	41 718 189
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 5 000		130 000	130 000
Opptjent egenkapital		3 946 110	3 903 918
SUM EGENKAPITAL		4 076 110	4 033 918
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 344 490	3 419 400
Borettsinnskudd	13	34 206 000	34 206 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 550 490	37 625 400
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 194	39 001
Leverandørgjeld		1 092	6 205
Påløpte renter		485	7 657
Påløpte avdrag		0	6 008
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 771	58 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 663 371	41 718 189
Pantstillelse	14	44 532 800	44 532 800
Garantiansvar	15	0	0

Oslo, 18.03.2019,

Styret i Jens Bjelkesgate Borettslag

Anh-thu Dang

Askill Halse

Charlotte Olsen

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

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

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 691 556
Lån	195 096
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 886 652

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 10 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 595.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-8 850
SUM KONSULENTHONORAR	-8 850

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-1 168
Porto	-2 246
Bankgebyr	-2 682
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 095

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	175
Renter av sparekonto i OBOS-banken	855
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 156
SUM FINANSINNTEKTER	2 186

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-87 450
SUM FINANSKOSTNADER	-87 450

NOTE: 11**BYGNINGER**

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

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

Festetomtavgiften betales av Jens Bjelkesgt 82 Sameie.

Gnr.231/bnr.225

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

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,65 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2017	-3 473 720
Nedbetalt tidligere	54 320
Nedbetalt i år	74 910
	-3 344 490
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 344 490

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -34 206 000

SUM BORETTINNSKUDD -34 206 000**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 206 000
Pantelån	3 344 490
TOTALT	37 550 490

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	41 387 935
TOTALT	41 387 935

NOTE: 15

Selskapet eier 1 551/5 779 deler av Jens Bjelkesgt. 82 Sameie.

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Forslag A: Forslag fra styret.

Forslag til å innføre IN-ordning

Da IN-ordning ble tatt opp som sak i årsmøtet til sameiet i fjor, ønsker vi å legge frem saken til høring på generalforsamling for borettslaget i år. Vi vil da stemme over om vi er interessert i IN-ordning.

I fjor fikk ikke sameiet det nødvendige flertallet, men vi tar det opp på generalforsamling da det fortsatt er interesse rundt IN-ordning.

Vi som borettslag kan være samlet som enhet i sameiets IN-ordning, men behøver ikke å ha IN-ordning for hver beboer i borettslaget.

Forutsatt at det på sameiets årsmøte vedtas en IN-ordning, så har vi som borettslag mulighet til å innfri vår andel av lånet i sameiet og få bedre betingelser.

- Hvor stor er avgiften for at borettslaget skal være en del av IN-ordningen?

Svar: Det koster ikke borettslaget noe, men sameiet – kun gebyr ved innfrielse kr 1 738,- pr. leilighet.

- Hvor mye vil felleskostnadene øke i sameiet som konsekvens av dette?

Svar: Årlig kostnad til sameiet er 10% av forretningsførerhonoraret i sameiet – ca. kr 16 000,- pr. år. Etableringskostnad kr 25 000,-. Får ingen konsekvens for felleskostnadene

- Hvor lang tid tar prosessen før vi kan refinansiere lånet borettslaget har i sameiet?

Svar: Maks 2 måneder fra søknad om refinansiering.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret e-post adresse er: jensbjelkesgate82@gmail.com

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenester ivaretas gjennom Jens Bjelkesgt.82 Boligsameie.

Parkering

Gateparkering.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles hos via styret sameiet.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80541187. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Vedtekter

for

Jens Bjelkes gate Borettslag org nr.: 991 471 707
Korrigert 12. mai 2014

Opprinnelige vedtekter ble vedtatt ved borettslagets stiftelse (av OSLO Bo Invest 1 AS) ved en konstituerende generalforsamling, 21. Juni 2007, sist endret 8. Juni 2011

§ 1 Lagets navn

Lagets navn er Jens Bjelkesgate borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2 Lagets formål

(1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borettil andelseierne i de bygg laget eier,

(2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3 Andeler og andelseiere

(1) Borettslagets andelskapital er NOK 130 000 fordelt på 26 andeler pålydende NOK 5000.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

(3) Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til den/de som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruk.

(4) Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

- a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen eller
- b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren (se også borettslagsloven § 4-2 (2)).

(5) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(6) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.



§ 4 Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5 Overlatelse av bruken

- (1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:
 - a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
 - b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:
 - a. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - b. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
 - c. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.
- (3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.
- (4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. Andelseiere skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i han/henne når bruken er overlatt til andre.
- (5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

- (6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

§ 6 Bruksrett

En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7 Vedlikehold

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater, brannslukningsutstyr og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, brannslukningsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

(1) Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

(2) Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(3) Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet**(1) Felleskostnader**

- a) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- b) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- c) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
- d) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- e) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.
- f) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- g) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(2) Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 10 Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

- (1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntre i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett



til å opprette slik leiekontrakt etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

(2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 11 Styret

(1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styrmedlem.

(2) Generalforsamlingen velger styret.

(3) Funksjonstiden for styremedlemmene er inntil 2 år.

(4) Styremedlemmer kan gjenvelges.

(5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 12 Styrets oppgaver

(1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsfører at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans/hennes fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er til stede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Å ta opp banklån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
3. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie

(8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

(9) Styret kan gi prokura.

§ 13 Generalforsamlingen

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog mist tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseierne med varsel på minst åtte, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel skje hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 14 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

- a)Konstituering
 - i. Opptaking av navnefortegnelse.
 - ii. Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
 - iii. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
- b)Årsberetning fra styret.
- c)Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- d)Godtgjøring til styret og revisor.



f) Valg av styremedlemmer.

g) Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 15 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Hvor flere eier en andel i fellesskap skal likevel en fullmektig kunne møte på vegne av disse.

(2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 16 Forretningsførsel

Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 17 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30.april.

(3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

(4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

(5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.



§ 18. Revisjon

(1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 19 Oppløsning

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

(2) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

(3) Det vises forøvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning.

§ 20 Vedtektsendring

Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.



**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET JENS BJELKESGT. 82**

Gjeldende fra dato 24. april 2012



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JENS BJELKESGT. 82

Ref. vedtekter vedtatt på konstituerende sameiermøte den 7. juli 1995.

Disse husordensregler erstatter Husordensregler vedtatt på årsmøte den 27. juni 1996.

1. Overholdelse av husordensregler

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Brudd på husordensreglene kan ved gjentatte tilfeller føre til utkastelse/tvangssalg. Det vil ved brudd på disse reglene bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen, med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden. Hvis seksjonseier ikke selv bor i seksjonen, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Midlertidige regler

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må forelegges sameiermøte.

3. Vaktmester og vekterselskap

Vaktmester og evt. vekterselskap har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på Boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet mellom de berørte parter.

4. Parkering

Parkering i bakgården og på Boligsameiets øvrige områder, som for eksempel gressplen, skal bare skje etter skriftelig tillatelse fra styre / forretningsfører.

5. Søppel

Søppelcontaineren skal brukes kun til tørt husholdningsavfall som må pakkes slik at søppelet ikke faller ut. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i containeren. Større gjenstander som skal kastes er ikke tillatt hensatt i sameiets områder. Er containeren full, skal annen container benyttes, slik at lokket kan lukkes. Dette for at fugl og rotter ikke skal få tilgang til avfallet. Annet avfall må leveres på miljøstasjoner for beboers egen regning. Overtredelser vil bli rettet opp for seksjonseiers regning.



6. Oppvarming

Alle rom i den enkelte seksjon må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

7. Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund må skje under kontroll. Hundeeskrementer skal fjernes fra alle Boligsameiets fellesareal.

8. Dugnad

Alle plikter å delta på dugnad med en person pr. seksjon man eier. Dugnadsavgiften er pr. 1/1-2012 satt til Kr. 100,- pr. måned pr. seksjon. Denne avgiften vil bli refundert/trukket fra felleskostnaden i desember hvis man oppfyller kravene som er at man må møte på minst 3 av 4 dugnader.

9. Støy

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer naboer. Mellom 23:00 og 07:00 og etter 24:00 på fredag og lørdag, skal det være ro i boligene. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet utover denne tiden, må naboer varsles på forhånd. Radio, fjernsyn, musikkanlegg og lignende må ikke settes så høyt på, innendørs ellers utendørs, at det er til sjenanse for naboer.

Støy som er forårsaket av håndverksmessig arbeid skal begrenses til kl. 08.00 - 21.00 på hverdager, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. På helligdager, inkludert ordinære søndager skal samme hensyn tas før kl. 13.00 og etter kl. 20.00.

10. Balkong

Teppebanking på balkongene skal ikke forekomme. Tørking av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

Det må ikke oppbevares søppel på balkongene. Andre gjenstander må ikke synes over rekkverkshøyde.

11. Trappeoppganger

Den enkelte beboer er ansvarlig for at trappene vaskes i henhold til nærmere angitt rutine.

Av hensyn til trappevask er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Dette betyr blant annet at sykler, sportsutstyr, barnevogner og akebrett må plasseres i bodene eller i leilighet.

Sko og avfall skal heller ikke plasseres i trappeoppgangene.

Dørmatten skal se ren og pen ut, hvis dette ikke er tilfellet kan den bli fjernet.

12 (Rømningsveier / Sikkerhet og miljø)

Trapper og innganger er rømningsveier. Det er derfor ikke tillatt å ha gjenstander (barnevogner, akebrett, søppelposer, sko og lignende.) stående i gangene.

Gjenstander som er plassert i disse arealene vil bli fjernet for eiers regning uten forutgående varsel.

Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.

Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang.



Oppganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel

Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle.

Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

13. Utvendige installasjoner

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenn, paraboler, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for seksjonseiers regning.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er ikke tillatt. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

14. Mating av dyr ute

Mating av dyr og fugler på balkonger, i bakgården og rundt sameiets eiendom er forbudt ettersom det tiltrekker seg skadedyr.

15. Skadedyr

Seksjonseier er pliktig til å engasjere profesjonelt skadedyrfirma ved mistanke om skadedyr (eks. veggedyr, kakkerlakker ol.) i sin seksjon. Dersom dette ikke gjøres innen relativt kort tid kan styret selv engasjere et slikt selskap for seksjonseiers regning.

16. Utleieavtaler

Seksjonseier er pliktig til å melde fra til styret om nye leietakere ved utleie av seksjon, samt å gjøre leietaker oppmerksom på de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

Seksjonseier er pliktig å etterse at kjeller- og loftsboder er tomme ved ny utleieavtale. I tilfeller der dette ikke overholdes, vil boden bli tømt for regning av den aktuelle seksjonseier. Dette gjelder også ved nye fremleiekontrakter.

Seksjonseier plikter å følge med på hva som skjer i sameiet (eks. vann blir skrudd av for en periode, callinganlegg installeres og arbeidere må inn i leiligheten), dersom det får økonomiske konsekvenser for sameiet vil eier måtte dekke den ekstra kostnaden.

17. Navneskilt

Alle seksjoner skal ha merket navneskilt på ringetablået til callinganlegget og på postkasse, med navn på den som faktisk bor i seksjonen. Disse skal være ensartet og av den type styret bestemmer.

Seksjonseier vil da bli belastet etter faste satser.



18. Feil ved installasjoner

Feil eller skader ved bygning, eks, lekkasjer i leilighet eller rørsystem tilhørende leiligheten vegger og vinduer, plikter seksjonseier å melde i fra / sjekke dette nærmere. Om dette ikke utføres, kan styret ta seg inn i leiligheten for å utbedre dette, for eiers regning.

Feil/mangler må rapporteres til sameiet innen 1 mnd. etter at skaden oppdages, finner styret ut fra takstrapporten at dette ikke er tilfellet, vil eier selv måtte dekke alle følgeskader

19. Næringsvirksomhet

Bedriftene som holder til i Sameiet plikter å kaste sitt næringsavfall i egne containere, det er ikke anledning til å benytte beboerne sine søppelcontainere.

Bedriftene plikter å holde området rundt sin virksomhet fri for søppel, søppelet skal ikke bare kastes utenfor virksomhetens område, men plukkes opp og kastes. Det skal kastes hver dag.

Bedriftene må forholde seg til alle sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene er gyldig vedtatt av sameiets styre. Alle sameierne er bundet av vedtektene med mindre disse strider mot eierseksjonsloven.