



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 643 811	1 886 652
Sum inntekter		1 643 811	1 886 652
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		1 522 588	1 747 785
Sum kostnader		1 533 998	1 759 195
Driftsresultat		109 813	127 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 107	2 186
Sum finansinntekter		3 107	2 186
Annen finanskostnad		95 066	87 450
Sum finanskostnader		95 066	87 450
Netto finans		-91 959	-85 264
Ordinært resultat før skattekostnad		17 854	42 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 854	42 193
Årsresultat		17 854	42 193
Totalresultat		17 854	42 193
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 854	42 193
Sum overføringer og disponeringer		17 854	42 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
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		7 736	
Andre fordringer		13 674	25 341
Sum fordringer		21 410	25 341
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		194 478	250 095
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		194 478	250 095
Sum omløpsmidler		215 888	275 436
SUM EIENDELER		41 603 823	41 663 371

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 963 964	3 946 110
Sum opptjent egenkapital		3 963 964	3 946 110
Sum egenkapital		4 093 964	4 076 110
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 271 108	3 344 490
Øvrig langsiktig gjeld		34 206 000	34 206 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 477 108	37 550 490
Sum langsiktig gjeld		37 477 108	37 550 490
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		565	485
Leverandørgjeld		6 538	1 092
Annen kortsiktig gjeld		25 648	35 194
Sum kortsiktig gjeld		32 751	36 771
Sum gjeld		37 509 859	37 587 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 603 823	41 663 371



Årsmøte 2020

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82
Digitalt årsmøte avholdes 2020





Heldigital ordinært årsmøte 2020

Velkommen til Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7184/arsmote/2020>

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 det kommende året.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Jens Bjelkesgt.82

Anh-Thu Dang

Askill Halse

Charlotte Olsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstiller på godkjenning av innkallingen.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Askill Halse og Charlotte Olsen som kandidater til protokollvitne.

Forslag til vedtak

Askill Halse og Charlotte Olsen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000,-.

Styrets innstilling

Styret innstiller på kr 10 000,- i styrehonorar, i henhold til budsjett.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på godkjenning av sak 4-punkt a og b.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 7184 Digital årsrapport-2019.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2019

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Borettslaget Jens Bjelkesgt.82

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer: 231 - 225

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 1 643 811,-, mot budsjett kr 1 887 000,-. Avviket skyldes at innkreving av a konto på forbruk fjernvarme blir ført i eget energiregnskap i balanse, viset til note 12.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 1 533 998,-, mot budsjett kr 1 754 834,-. Avviket skyldes hovedsakelig at kostnader på a konto på forbruk fjernvarme til sameiet blir ført i eget energiregnskap i balanse, viset til note 12.

Resultat

Årets resultat på kr 17 854,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 183 137,- 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 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold – budsjettert i sameiet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000,- til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune – budsjettert i sameiet.

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader – budsjettert i sameiet.

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

**Forsikring – budsjettet i sameiet.5**

Forsikringspremien for 2020 har økt med ca. 5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Jens Bjelkesgt.82.

Lån

Borettslaget Jens Bjelkesgt.82 har lån i Obosbanken.

Flytende rente 3,15 %. Annuitet. Nedbetalt 2048.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Jens Bjelkesgate Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jens Bjelkesgate Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 årsrapporten.

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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Signatur

Oslo, 23. mars 2020
BDO AS

Håkon Andersen-Gott
registrert 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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		238 665	271 383	238 665	183 137
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		17 854	42 193	45 666	50 650
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-73 382	-74 910	-76 000	-72 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-55 528	-32 717	-30 334	-21 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		183 137	238 665	208 331	161 787
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		215 888	275 436		
Kortsiktig gjeld		-32 751	-36 771		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		183 137	238 665		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 643 811	1 886 652	1 887 000	1 687 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 643 811	1 886 652	1 887 000	1 687 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-7 334	-12 595	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-57 060	-55 558	-57 000	-59 000
Konsulenthonorar	6	-9 790	-8 850	-10 000	-10 000
Forsikringer		-11 322	-11 574	-12 000	-12 000
Kostnader sameie		-1 428 015	-1 653 114	-1 651 224	-1 435 740
Andre driftskostnader	8	-9 067	-6 095	-5 700	-6 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 533 998	-1 759 195	-1 754 834	-1 541 850
DRIFTSRESULTAT		109 813	127 457	132 166	145 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 107	2 186	2 000	1 500
Finanskostnader	10	-95 066	-87 450	-88 500	-96 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-91 959	-85 264	-86 500	-94 500
ÅRSRESULTAT		17 854	42 193	45 666	50 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		17 854	42 193		



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

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	41 387 935	41 387 935
SUM ANLEGGSMIDLER		41 387 935	41 387 935
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		168	25 341
Kundefordringer		7 736	0
Energiavregning	12	13 506	0
Driftskonto OBOS-banken		165 933	92 061
Sparekonto OBOS-banken		28 544	158 034
SUM OMLØPSMIDLER		215 888	275 436
SUM EIENDELER		41 603 823	41 663 371
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 5 000		130 000	130 000
Opptjent egenkapital		3 963 964	3 946 110
SUM EGENKAPITAL		4 093 964	4 076 110
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 271 108	3 344 490
Borettsinnskudd	14	34 206 000	34 206 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 477 108	37 550 490
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 648	35 194
Leverandørgjeld		6 538	1 092
Påløpte renter		565	485
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 751	36 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 603 823	41 663 371
Pantstillelse	15	44 532 800	44 532 800
Garantiansvar	16	7 859 546	8 317 955

Oslo, 22.03.2020

Styret i Jens Bjelkesgate Borettslag

Anh-thu Dang(s)

Askill Halse(s)

Charlotte Olsen(s)

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 461 759
Lån	182 052
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 643 811

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 2018/2019, og er på kr 10 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 334.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 790
SUM KONSULENTHONORAR	-9 790

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-172
Trykksaker	-1 542
Porto	-4 439
Bank- og kortgebyr	-2 750
Konstaterte tap	-164
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 067

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	187
Renter av sparekonto i OBOS-banken	510
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 410
SUM FINANSINNTEKTER	3 107

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-95 066
SUM FINANSKOSTNADER	-95 066

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****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -242 841

SUM INNETEKTER -242 841

KOSTNADER

Fjernvarme 256 347

SUM KOSTNADER 256 347

SUM ENERGIAVREGNING 13 506

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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,15 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2017 -3 473 720

Nedbetalt tidligere 129 230

Nedbetalt i år 73 382

-3 271 108

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -3 271 108

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -34 206 000

SUM BORETTSINNSKUDD -34 206 000

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 34 206 000

Pantelån 3 271 108

TOTALT 37 477 108



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

Bygninger	41 387 935
TOTALT	41 387 935

NOTE: 16**GARANTIANSVAR**

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter og 1 ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2019. Viser videre til styrets arbeid i årsberetningen 2019 i S. 1245 Jens Bjelkes gate 82 Sameie.

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenester ivaretas gjennom Jens Bjelkesgt. 82 Boligsameie.

Styret

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

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.

Parkering

Gateparkering

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestille via styret i sameiet

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80541187. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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

2019	Nye ytterdører	
2017	Våtroms rehabilitering	
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 borettslag til 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 (enkeltpersoner) 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 slikt 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 oppfyller 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 tvangsfullbyrdslovens 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 inntreer 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 ny 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 instruksjer 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 besluttet 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. Sjøppel

Sjøppelcontaineren 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 takstrappen 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 kostes utenfor virksomhetens område, men plukkes opp og kastes. Det skal kostes 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.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Informasjon om valget

Styreleder og styremedlem velges for 2 år.

Varamedlemmer velges for 1 år.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anh-Thu Dang

Valg av styremedlem

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Askill Halse

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Ørjan Sjø
- Jørn Kløvfjell Mjelva



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet/generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte/generalforsamling
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøte/generalforsamling
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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