



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 778 042	4 105 956
Sum inntekter		6 778 042	4 105 956
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 625	26 625
Annen driftskostnad		2 805 032	5 234 650
Sum kostnader		3 002 807	5 466 655
Driftsresultat		3 775 234	-1 360 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 363	716 454
Sum finansinntekter		13 363	716 454
Annen finanskostnad		948 335	713 555
Sum finanskostnader		948 335	713 555
Netto finans		-934 972	2 899
Ordinært resultat før skattekostnad		2 840 262	-1 357 800
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 840 262	-1 357 800
Årsresultat		2 840 262	-1 357 800
Totalresultat		2 840 262	-1 357 800
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 840 262	-1 357 800
Sum overføringer og disponeringer		2 840 262	-1 357 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		59 907	86 532
Sum varige driftsmidler		59 907	86 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 907	86 532
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-183 143	70
Andre fordringer		674 912	804 388
Sum fordringer		491 769	804 458
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 499 784	930 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 499 784	930 388
Sum omløpsmidler		2 991 553	1 734 846
SUM EIENDELER		3 051 460	1 821 378

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		23 307 554	26 147 816
Sum opptjent egenkapital		-23 307 554	-26 147 816
Sum egenkapital		-23 307 554	-26 147 816
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 787 141	26 946 166
Sum annen langsiktig gjeld		25 787 141	26 946 166
Sum langsiktig gjeld		25 787 141	26 946 166
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 994	3 987
Leverandørgjeld		473 268	648 204
Annen kortsiktig gjeld		91 611	370 837
Sum kortsiktig gjeld		571 873	1 023 028
Sum gjeld		26 359 014	27 969 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 051 460	1 821 378



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374054

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 10.05.2023



Organisasjonsnr: 976 958 195
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 778 042	4 105 956
Sum inntekter		6 778 042	4 105 956
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 625	26 625
Annen driftskostnad		2 805 032	5 234 650
Sum kostnader		3 002 807	5 466 655
Driftsresultat		3 775 234	-1 360 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 363	716 454
Sum finansinntekter		13 363	716 454
Annen finanskostnad		948 335	713 555
Sum finanskostnader		948 335	713 555
Netto finans		-934 972	2 899
Ordinært resultat før skattekostnad		2 840 262	-1 357 800
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 840 262	-1 357 800
Årsresultat		2 840 262	-1 357 800
Totalresultat		2 840 262	-1 357 800
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 840 262	-1 357 800
Sum overføringer og disponeringer		2 840 262	-1 357 800



Organisasjonsnr: 976 958 195
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		59 907	86 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 907	86 532
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-183 143	70
Andre fordringer		674 912	804 388
Sum fordringer		491 769	804 458
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 499 784	930 388
Sum omløpsmidler		2 991 553	1 734 846
SUM EIENDELER		3 051 460	1 821 378
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	23 307 554	26 147 816
Sum opptjent egenkapital	-23 307 554	-26 147 816
Sum egenkapital	-23 307 554	-26 147 816
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 787 141	26 946 166
Sum annen langsiktig gjeld	25 787 141	26 946 166
Sum langsiktig gjeld	25 787 141	26 946 166
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 994	3 987
Leverandørgjeld	473 268	648 204
Annen kortsiktig gjeld	91 611	370 837
Sum kortsiktig gjeld	571 873	1 023 028
Sum gjeld	26 359 014	27 969 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 051 460	1 821 378



Organisasjonsnr: 976 958 195
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Jens Bjelkesgt 82 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 17. april - 21. april 2023

Selskapsnummer: 1245





Velkommen til årsmøte i Jens Bjelkesgt 82 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. april kl. 09:00 og lukker 21. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1245>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Digitalt informasjonsmøte og analoge stemmesedler

Styret vil gjennomføre et digitalt informasjonsmøte i forbindelse med årsmøtet, der vi åpner for at eiere og beboerne kan stille spørsmål til styret eller diskutere sakene på agendaen. Informasjonsmøtet vil gjennomføres tirsdag 18. april kl 18:00 via Google Meet: <https://meet.google.com/vsh-taxe-rga>

Analoge stemmesedler kan legges i styrets postkasse (utenfor oppgang C) eller sendes per post til styreleder: Jørn Kløvfjell Mjelva, Jens Bjelkes gate 82E, 0652 Oslo.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av revisor
6. Endring husordensregler
7. Søke midler til solcellepaneler
8. Undersøke muligheter for heis



- 9. Plan for kjeller
- 10. Beplantning utenfor oppgang G
- 11. Sentral brannvarslingssystem
- 12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Jens Bjelkesgt 82 Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anh-Thu Quoc Dang og Mads Sømme er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1245 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at sameiet engasjerer BDO som revisor.

Sameiets nåværende revisor er Ernst & Young (EY). Bakgrunnen for at styret foreslår å endre til BDO, er at vi opplever at EY legger opp til unødvendig omstendelige rapporteringsrutiner, der de blant annet krever at protokoller fra styremøtene sendes til dem som egne skjema. BDO vil derimot ha muligheten til å hente frem protokollene direkte fra styreverrommet.

Styret forventer at å endre til BDO vil medføre mindre tid brukt på revisjon i fremtiden.

Forslag til vedtak

BDO engasjeres som revisor.

Sak 6

Endring husordensregler

Forslag fremmet av:

Marianne Støle-Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende husordensregler bryter norsk lov om helligdagsfred, og jeg håper vi kan endre denne. Jeg mener ikke at vi skal bli strenge på om folk setter på en klesvask, men



det er ikke tillatt med drilling/hamring osv. på helligdager og søndager. Det hadde også vært fint med oppfordring til nabovarsel ved støyende arbeid i tillegg til festligheter, noe jeg er vant til fra tidligere borettslag.

Styrets innstilling

Styret støtter dette forslaget.

Forslag til vedtak

Regel 8 i husordensreglene endres til å overholde dette: "På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm." Regel 8 vil også inkludere oppfordring til nabovarsel ved støyende arbeid, med informasjon om forventet varighet.

Sak 7

Søke midler til solcellepaneler

Forslag fremmet av:

Magali Courtade

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Oslo kommune tilbyr tilskudd til utbyggingen av solcellepaneler i sameier. Hvis sameiet blir energipositivt kan vi få bedre vilkår for lån og billigere strøm.

Styrets innstilling

Styret er positive til å vurdere å etablere solcellepanel, og har også på eget initiativ begynt å undersøke dette. Et slikt arbeid vil imidlertid innebære en betydelig investeringskostnad for sameiet, som enten vil måtte dekkes gjennom låneopptak eller ekstraordinær kapitalinnkrevning.

Søknadsordningen fra Oslo Kommune dekker bare 35 % av investeringskostnadene, og dersom vi skal benytte oss av denne ordningen, vil det også innebære en forpliktelse til å gå inn med en betydelig egenandel. Styret vurderer det derfor som prematurt bestemme seg for å sende en slik søknad, men vil innstille på at styret får i oppgave å utrede dette videre.

Det kan også nevnes at utbygging av solceller ikke vil medføre billigere strøm for seksjonseierne, ettersom inntektene fra strømsalget tilfaller sameiet. De ekstra inntektene kan imidlertid gjøre det mulig å redusere felleskostnadene.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Søke midler til solcellepaneler
- Mot Søke midler til solcellepaneler

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet sender en søknad om tilskudd til etablering av solcellepaneler.
2. Sameiestyret utreder mulighetene for etablering av solcellepaneler.

Sak 8

Undersøke muligheter for heis

Forslag fremmet av:

Sigve Solli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ettermontering av heis i gamle bygårder er mulig i de fleste gamle bygårder (95% iflg Kone). I oppgang E er det feks. plass til en liten variant fra Kone i trappeoppgangen. Heis gir bedre levestandard og en betydelig verdiøkning. Finansieringen kan også fordeles rettferdig ut i fra hvor høyt en bor. Etter å ha snakket litt med Kone så har jeg funnet ut følgende:

- Saken må undersøkes videre med en entreprenør, ikke heisprodusent.
- Pris grovt anslått totalt til "noen millioner" for én oppgang.

Husbanken har gode støtteordninger

(<https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/bolig/heis-hjemme---steg-for-steg/>):

"...snittet for støtte til etterinstallering av heis har vært på 3 700 000 kroner".

Styrets innstilling

Styret vurderer dette som et tiltak som vil bli for kostbart og gagne for få seksjonseiere/beboere til at vi anser det som hensiktsmessig å utrede videre. Vi innstiller derfor på at sameierne stemmer mot dette forslaget.



Forslag til vedtak

Undersøke muligheter og interesse for heis ved å skaffe mer info (entreprenører, Husbanken) og deretter lodde stemningen blant sameiere, evt fordelt etter oppganger.

Sak 9

Plan for kjeller

Forslag fremmet av:

Magali Courtade

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker en plan for hvordan kjellerområdene skal rehabiliteres og tas i bruk.

Styrets innstilling

Rehabilitering av kjellerne vil innebære en større investeringskostnad, som mest sannsynlig vil innebære økte felleskostnader eller ekstraordinær kapitalinnkreving.

Styret har avsatt 50 000,- i årets budsjett til forprosjektering av rehabilitering av kjellerne, for å ha et underlag for videre vurdering. Basert på denne utredningen vil vi forberede et forslag som vi vil fremlegge for sameierne på et senere årsmøte.

Før dette forprosjektet er gjennomført, anser styret det som uheldig å skulle forplikte seg til å legge frem en endelig plan for kjellerrehabilitering.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Plan for kjeller
- Mot Plan for kjeller

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret setter sammen en plan for rehabilitering av kjellere.
2. Styret gjennomfører et forprosjekt for kjellerrehabilitering.



Sak 10

Beplantning utenfor oppgang G

Forslag fremmet av:

Magali Courtade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Legger fram forslag om beplantning utenfor oppgang G. Oppgang F har fine planter og et tre, og vi tror det kan bidra til en penere og mer gjennomført gate. Det vil også motvirke at folk lufter hundene sine i plenen, nærme vinduene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Plante busker og vekst utenfor oppgang G.

Sak 11

Sentral brannvarslingssystem

Forslag fremmet av:

Magali Courtade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å oppgradere brannvernet i sameiet ved å installere en sentral brannvarslingssystem, slik at hvis en brann oppstår i bygget, kan alle bli varslet, og komme seg trygt ut.

Vår bolig hadde ikke brannalarmer (tidligere eier røyk inne), og vi lurte på hvor mange andre kan ha det sånn som de hadde det. Hva hadde skjedd om en brann hadde oppstått her?

Styrets innstilling

Et sentralt brannvarslingssystem er en betydelig investeringskostnad, og styret anser det som økonomisk uansvarlig å vedta innkjøp av noe vi ikke kjenner prisen på. Styret innstiller derfor på at sameierne stemmer mot dette forslaget.



Styret vil likevel undersøke mulighetene og kostnadene videre, for å kunne komme tilbake med et mer utarbeidet forslag ved et senere årsmøte.

Forslag til vedtak

Installasjon av sentral brannvarslingssystem.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer velges for to år av gangen. Både styremedlemmer og varamedlemmer deltar fast i styret, og styret bestemmer seg ved det konstituerende styremøtet for en ansvarsfordeling basert på styremedlemmenes ønsker og kompetanse. Styrevervene er honorert.

Innstilling

Styret er glade for at to kandidater selv har meldt interesse for styreverv, og ser frem til videre samarbeid dersom disse velges. Samtidig setter vi pris på at Ida har sagt at hun kan fortsette i sitt styreverv, da vi mener at dette sikrer kontinuitet i hennes arbeidsoppgaver.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Egil Heier**

Egil er 32 år gammel og oppvokst i Oslo. Han flyttet inn i slutten av september med samboer. Egil har bakgrunn som maskiningeniør og jobber nå i FSubsea med pumper.

Hva angår ønsker for bygården, så har Egil tanker rundt bakgård, sykler etc., men ønsker først å se an hvordan det er i de lyse og varmere månedene. Egil ønsker å bidra med kunnskap og hyggelig samarbeid, og har et ønske om å bidra til et godt sameie.

- **Ida Andersskog**

Ida Andersskog har sittet i styret i et år, og har i denne perioden gjort en god jobb med oppfølging av HMS-rutiner og varmeanlegg. Styret setter stor pris på Idas tekniske kompetanse, og mener hun fortsatt vil utgjøre et verdifullt bidrag til styret.

- **Philip Launing Schelderup-Lund**

Philip har nylig flyttet inn i bygården, men har allerede vist et stort engasjement for sameiet og fellesskapet. Styret verdsetter dette engasjementet, og tror det vil gi et verdifullt bidrag til styrearbeidet.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørn Kløvfjell Mjelva	Jens Bjelkes Gate 82 E
Nestleder	Anh-Thu Dang	Jens Bjelkes Gate 82 E
Styremedlem	Ida Andersskog	Jens Bjelkes Gate 82 D
Styremedlem	Håkon Collett Bjørgan	Jens Bjelkes Gate 82 C
Styremedlem	Juliane Stikbakke	Jens Bjelkes Gate 82 D
Varamedlem	Kamil Harstveit	Jens Bjelkes Gate 82 A
Varamedlem	Mads Grødem Sømme	Jens Bjelkes Gate 82 B

Kontaktinformasjon

Styret kontaktes på e-post styret@jensbjelkesgate82.no eller via Vibbo.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Jens Bjelkesgt 82 Sameie

Sameiet består av 103 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

231 225

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

Jens Bjelkesgt 82 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets beretning

Styrets sammensetning

Ved inngangen av 2022 besto styret av Bianka Liliana Harstveit (styreleder), Jørn Kløvfjell Mjelva (nestleder), Arbnor Mehmeti, Martin Hettervik, Mads Sømme (styremedlemmer), Kjersti Synøve Bogen Heggum og Anh-Thu Quoc Dang (varamedlemmer). Etter årsmøtet i 2022 besto styret av Jørn Kløvfjell Mjelva (styreleder), Anh-Thu Quoc Dang (nestleder), Håkon Collett Bjørgan, Arbnor Mehmeti, Martin Hettervik (styremedlemmer), Mads Sømme og Kamil Harstveit (varamedlemmer). Martin Hettervik og Arbnor Mehmeti trakk seg fra styret i etterkant av årsmøtet, og det ble gjennomført et ekstraordinært årsmøte med supplerende styrevalg, der Ida Andersskog og Juliane Stikbakke ble valgt som styremedlemmer.

Styrets arbeid

Styret gjennomførte i 2022 13 styremøter. I starten av perioden ble styremøtene gjennomført digitalt, men etter sommeren 2022 har de fleste styremøtene blitt gjennomført fysisk på Deichman Tøyen. Både styremedlemmer og varamedlemmer deltar fast på styremøtene. I tillegg har styret hatt løpende dialog på epost og via en felles gruppechat. Styret har vedtatt en arbeidsfordeling, der både styremedlemmer og varamedlemmer får ulike ansvarsområder de har ansvar for å følge opp. Oversikt over arbeidsfordelingen finnes på [Vibbo](#).

Styrets arbeidsoppgaver har inkludert oppfølging av HMS-rutiner, oppfølging av regnskap og økonomi, oppfølging av forsikrings saker, kommunikasjon med beboere, behandling av naboklager, nøkkelbestillinger, bytting av navneskilt, diverse servicearbeid på radiatoranlegget, arrangement av og deltagelse på dugnader m.m.

Av prosjekter gjennomført i 2022, vil vi særlig trekke frem følgende:

- Utbedring av mangler som ble oppdaget i forbindelse med taksjekk gjennomført i 2021.
- Lukking av avvik avdekket under el-kontroll gjennomført i 2021.
- Gjennomføring av brannevakueringssøvelse og bytting av brannvarsler og brannslukkingsapparat i fellesområdene.
- Planting av hekk ved oppgang F under høstdugnaden, som et ledd i «urbant landbruk»-prosjektet.

Endringer i leverandøravtaler

Sameiet har tidligere hatt en rammeavtale med Rørleggersentralen, som gav reduserte priser på rørleggerarbeid, og en serviceavtale med Envatec for kontroll og service på radiatoranlegget. Grunnet det styret opplevde som høye priser for tjenestene til Rørleggersentralen, samt at avtalen med Envatec var av begrenset omfang, valgte vi å avslutte disse avtalene, og inngikk isteden en samlet service- og rammeavtale med Førland Rør. Avtalen omfatter også rabatterte priser for rørleggerarbeid for beboere.

Tvister

Sameiet har siden 2018 vært part i en tvist med OBOS Prosjekt angående OBOS Prosjekts rådgivningsansvar som prosjektleder under baderomsrehabiliteringen. Denne saken ble avsluttet i 2022 ved at styret inngikk et forlik med OBOS Prosjekt. Forliket innebar at OBOS Prosjekt frafalt sine krav mot sameiet i tillegg til å utbetale en forlikssum



på 200 000, mot at sameiet sa fra seg noen ytterligere krav. Dette var ikke det utfallet styret hadde håpet på, men styret anså det som lite sannsynlig at man ville kunne oppnå mer gjennom forhandlinger, og vurderte at risikoen knyttet til en rettssak ville være for stor til at det ville være forsvarlig.

I tillegg var sameiet i 2022 part i en tvist med en sameier angående vedlikeholdsansvar for et avløpsrør. Denne saken er pågående, og styret avventer nå tilbakemelding fra sameier eller sameiers advokat.

Om Borettslaget Jens Bjelkes gate

26 av seksjonene i bygården har tidligere tilhørt Borettslaget Jens Bjelkes gate.

Borettslaget ble avviklet i 2022, og seksjonene overført til de tidligere andelseierne.

Motivasjonen var å begrense byråkrati og administrasjonskostnader knyttet til å ha et lite aktivt borettslag som var en del av et større sameie. De tidligere andelsleilighetene inngår nå i sameiet som selveierleiligheter.

Videre planer

Styret vil i forbindelse med vårdugnaden i 2023 slutføre «Urbant landsbruk»-prosjektet, ved å gjennomføre de omsøkte tiltakene ved plenen ved oppgang F.

Styret undersøker mulighetene for å gjennomføre en ENØK-kartlegging, samt kartlegge kostnader for montering av solceller på taket. I tillegg jobber styret med å utarbeide en plan for rehabilitering av kjellerne.

I forbindelse med at festeavgiften for tomten skal indeksjusteres i 2025, undersøker styret hvorvidt det kan være gunstig å få overdratt eiendomsretten til tomten.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Innkrevde felleskostnader er noe høyere enn budsjettert, det skyldes økte renter i løpet av året. Andre inntekter er i hovedsak innbetaling fra S-Bygg og innbetaling i forbindelse med forlik.

Driftskostnadene er lavere enn forutsatt i budsjett. Kommunale avgifter og kostander til vedlikehold er lavere enn forutsatt, mens kostnader til konsulenthonorar er høyere enn forutsatt.

Finanskostnader er høyere enn forutsatt i budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 419 680.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet totalt kr 310 000. Dette inkluderer forprosjekt kjeller, forbedringer på varmeanlegget og forfallende vedlikeholdsarbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, og at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jens Bjelkesgt 82 Sameie.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Jens Bjelkesgate 82

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jens Bjelkesgate 82 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 28. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: E6DWT-N1YOS-KO3FE-VJ5BT-IC8K-2ADV3



PENNEO

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

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

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 178.74.xxx.xxx

2023-03-28 09:19:50 UTC



Penneo DokumentID: E6DWT-N1YOS-KO3FE-VJ5BT-ICC8K-2ADV3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet med Penneo-validator, <https://penneo.com/validator>

18 av 33 | 245 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	0	1 701 288
Innkrevde felleskostnader	2	5 469 593	4 074 875	5 093 000	3 741 712
Andre inntekter	3	744 704	31 081	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 214 297	4 105 956	5 093 000	5 443 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-25 380	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-180 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-26 625	-26 625	0	-27 000
Revisjonshonorar	6	-18 258	-8 425	-8 700	-12 000
Forretningsførerhonorar		-171 205	-165 895	-170 500	-182 000
Konsulenthonorar	7	-165 808	-99 588	-50 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-275 393	-2 571 298	-470 000	-310 000
Forsikringer		-491 677	-389 105	-447 000	-565 000
Festeavgift		-402 172	-536 229	-536 229	-536 000
Kommunale avgifter	9	-614 210	-732 166	-753 600	-816 000
Energi/fyring		-47 154	-47 163	-30 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 768	-193 876	-199 000	-214 000
Andre driftskostnader	10	-418 389	-490 906	-413 500	-469 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 002 807	-5 466 655	-3 249 679	-3 404 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 211 489	-1 360 699	1 843 321	2 039 000
Innbetalt andel fellesgjeld		563 745	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 775 234	-1 360 699	1 843 321	2 039 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 363	716 454	5 000	6 000
Finanskostnader	12	-948 335	-713 555	-720 000	-1 202 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-934 972	2 899	-715 000	-1 196 000
ÅRSRESULTAT		2 840 262	-1 357 800	1 128 321	843 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 357 800		
Til annen egenkapital		2 840 262	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	59 907	86 532
SUM ANLEGGSMIDLER		59 907	86 532
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 768	7 766
Kundefordringer		-183 143	70
Forskuddsbetalte kostnader		372 125	424 603
Andre kortsiktige fordringer	14	200 049	1 876
Energiavregning	18	71 969	370 144
Driftskonto OBOS-banken		1 581 939	220 103
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1	0
Sparekonto OBOS-banken		917 845	710 285
SUM OMLØPSMIDLER		2 991 553	1 734 846
SUM EIENDELER		3 051 460	1 821 378

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Annen egenkapital	16	-23 307 554	-26 147 816
SUM EGENKAPITAL		-23 307 554	-26 147 816

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 787 141	26 946 166
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 787 141	26 946 166

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		86 693	39 754
Leverandørgjeld		473 268	648 204
Påløpte renter		6 994	3 987
Annen kortsiktig gjeld	19	4 918	331 083
SUM KORTSIKTIG GJELD		571 873	1 023 028

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 051 460	1 821 378
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.3.2023

Styret i Sameiet Jens Bjelkesgate 82

Jørn Kløvfjell Mjelva

Ida Andersskog Håkon Collett Bjørgan

Juliane Stikbakke

Anh-thu Dang

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

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

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

Felleskostnader	3 741 720
Lånekostnad 1	1 451 980
Reg.IN light lån 1	275 893
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 469 593

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

7184	18 413
Diverse	1 010
FORLIK	368 750
Regnskapskorrigeringer	119
S-BYGG	356 411
SUM ANDRE INNTEKTER	744 704

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 258.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-44 979
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 029
Andre konsulentonorarer	-102 800
SUM KONSULENTHONORAR	-165 808

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-146 751
Drift/vedlikehold VVS	-5 000
Drift/vedlikehold elektro	-41 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 812
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 597
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 125
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 233
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-275 393

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-315 625
Renovasjonsavgift	-298 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-614 210

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 519
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 329
Driftsmateriell	-975
Vaktmestertjenester	-222 251
Vakthold	-117 505
Andre fremmede tjenester	-17 599
Trykksaker	-3 775
Andre kontorkostnader	-5 884
Porto	-640
Bank- og kortgebyr	-3 757
Konstaterte tap	-155
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-418 389

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 753
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 885
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 032
Andre renteinntekter	693
SUM FINANSINNTEKTER	13 363

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-948 335
SUM FINANSKOSTNADER	-948 335

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

Tilgang 2020	133 125
Avskrevet tidligere	-46 593
	-26 625
	59 907

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **59 907**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-26 625****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	200 049
-----------------	---------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **200 049****NOTE: 15**

Opptjent egenkapital	21 905 422
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	838 387
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	563 745
SUM ANNEN EGENKAPITAL	23 307 554

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

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

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

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-29 361 453
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 464 882
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	595 280
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	950 405
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	563 745
	-25 787 141
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-25 787 141

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 510 451

SUM INNETEKTER -1 510 451**KOSTNADER**

Administrasjon 65 087

Fjernvarme 1 540 816

SUM KOSTNADER 1 605 903

Uoppgjorte avregninger -23 482

SUM ENERGIAVREGNING 71 969

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: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Tilbakebetaling avvist (bo) -5023

Gebyrer 105

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 4 918



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Parkering

Kun gateparkering.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles via styret, navneskilt til calling- anlegg likeså. Postkasseskilt kan bestilles fra f.eks. skiltbutikken.posten.no.

Kjeller

Kjellerboder er pga. sikkerhetsmessige årsaker ikke i bruk inntil videre

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Lukking av avvik på elektrisk anlegg i fellesområder.	Flexibel
2022	Takreparasjoner over oppgang E og C.	Tekniko
2021	Installasjon av nedgravde søppelbrønner	Enviropac
2021	Oppussing av trappeoppganger, inkludert installasjon av nye glassrekkverk ved vinduene	Byggjenester Makowski
2021	Asbestsanering og installasjon av nye radiatorventiler i kjeller	Rørleggersentralen
2021	Gjennomgang og reparasjon av callinganlegg	IKT-Elektro
2021	EI-kontroll	Elsjekk AS
2020	Nye taklamper i alle trappeoppgangene	
2019	Nye branndører til og mellom kjellerne	
2019	Nye inngangsdører til trappeoppgangene	
2017	VVS- og badersrehabilitering	(S-bygg)
2017	Ny port	
2016	Branndører til loft	
2014	Rehabilitering av balkonger	Con-Rehab
2013	Rehabilitering av tak	Tofte Blikk
2011	Nytt callinganlegg.	
2010	Rehabilitering deler av yttertak.	
2010	Sentralfyr	Skiftet ut oljefyr med fjernvarmeanlegg.
2010	Forbruksmålere	Montert forbruksmåler for varmtvann og radiatorer.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 17.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 21.04.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anh-Thu Quoc Dang og Mads Sømme er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av revisor

BDO engasjeres som revisor.

- For
 Mot

Sak 6 Endring husordensregler

Regel 8 i husordensreglene endres til å overholde dette: "På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm." Regel 8 vil også inkludere oppfordring til nabovarsel ved støyende arbeid, med informasjon om forventet varighet.

- For
 Mot

Sak 7 Søke midler til solcellepaneler

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For søke midler til solcellepaneler
 Mot søke midler til solcellepaneler

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Sameiet sender en søknad om tilskudd til etablering av solcellepaneler.
 Sameiestyret utreder mulighetene for etablering av solcellepaneler.

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Undersøke muligheter for heis

Undersøke muligheter og interesse for heis ved å skaffe mer info (entreprenører, Husbanken) og deretter lodde stemningen blant sameiere, evt fordelt etter oppganger.

- For
 Mot

Sak 9 Plan for kjeller

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For plan for kjeller
 Mot plan for kjeller

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styret setter sammen en plan for rehabilitering av kjellere.
 Styret gjennomfører et forprosjekt for kjellerrehabilitering.

Sak 10 Beplantning utenfor oppgang G

Plante busker og vekst utenfor oppgang G.

- For
 Mot

Sak 11 Sentral brannvarslingssystem

Installasjon av sentral brannvarslingssystem.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Egil Heier
- Ida Andersskog
- Philip Launing Schelderup-Lund

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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