



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 421 545	6 778 042
Sum inntekter		7 421 545	6 778 042
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 625	26 625
Annen driftskostnad		3 567 275	2 805 032
Sum kostnader		3 765 050	3 002 807
Driftsresultat		3 656 495	3 775 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 444	13 363
Sum finansinntekter		49 444	13 363
Annen finanskostnad		1 478 621	948 335
Sum finanskostnader		1 478 621	948 335
Netto finans		-1 429 177	-934 972
Resultat før skattekostnad		2 227 318	2 840 262
Årsresultat		2 227 318	2 840 262
Totalresultat		2 227 318	2 840 262
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 227 318	2 840 262
Sum overføringer og disponeringer		2 227 318	2 840 262



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 282	59 907
Sum varige driftsmidler		33 282	59 907
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 282	59 907
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-183 143
Andre fordringer		1 197 991	674 912
Sum fordringer		1 197 991	491 769
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 712 467	2 499 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 712 467	2 499 784
Sum omløpsmidler		3 910 458	2 991 553
SUM EIENDELER		3 943 740	3 051 460

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 080 236	23 307 554
Sum opptjent egenkapital		-21 080 236	-23 307 554
Sum egenkapital		-21 080 236	-23 307 554
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 138 056	25 787 141
Sum annen langsiktig gjeld		24 138 056	25 787 141
Sum langsiktig gjeld		24 138 056	25 787 141
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		168 942	6 994
Leverandørgjeld		412 211	473 268
Annen kortsiktig gjeld		304 768	91 611
Sum kortsiktig gjeld		885 921	571 873
Sum gjeld		25 023 977	26 359 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 943 740	3 051 460



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446217

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 976 958 195
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 421 545	6 778 042
Sum inntekter		7 421 545	6 778 042
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 625	26 625
Annen driftskostnad		3 567 275	2 805 032
Sum kostnader		3 765 050	3 002 807
Driftsresultat		3 656 495	3 775 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 444	13 363
Sum finansinntekter		49 444	13 363
Annen finanskostnad		1 478 621	948 335
Sum finanskostnader		1 478 621	948 335
Netto finans		-1 429 177	-934 972
Resultat før skattekostnad		2 227 318	2 840 262
Årsresultat		2 227 318	2 840 262
Totalresultat		2 227 318	2 840 262
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 227 318	2 840 262
Sum overføringer og disponeringer		2 227 318	2 840 262



Organisasjonsnr: 976 958 195
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		33 282	59 907
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		33 282	59 907
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			-183 143
Andre fordringer		1 197 991	674 912
Sum fordringer		1 197 991	491 769
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 712 467	2 499 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 712 467	2 499 784
Sum omløpsmidler		3 910 458	2 991 553
SUM EIENDELER		3 943 740	3 051 460
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	21 080 236	23 307 554
Sum opptjent egenkapital	-21 080 236	-23 307 554
Sum egenkapital	-21 080 236	-23 307 554
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 138 056	25 787 141
Sum annen langsiktig gjeld	24 138 056	25 787 141
Sum langsiktig gjeld	24 138 056	25 787 141
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	168 942	6 994
Leverandørgjeld	412 211	473 268
Annen kortsiktig gjeld	304 768	91 611
Sum kortsiktig gjeld	885 921	571 873
Sum gjeld	25 023 977	26 359 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 943 740	3 051 460



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1245

Jens Bjelkesgt 82 Sameie



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.

Dato for årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 18:00, OBOS lokaler i Kværnerbyen, Freserveien 1. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring: § 7 Styret
8. Sentralt brannvarslingsanlegg
9. Innløsning av festetomt til 25 ganger festeavgift
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jens Bjelkesgt 82 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine W. Sie fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kathrine W. Sie foreslått. Som protokollvitner ble Ida Andersskog og Håkon Collett Bjørgan foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 1245 - Jens Bjelkesgt 82 Sameie 14.05.2024.pdf

Sak 6

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 7

Vedtektssendring: § 7 Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås en vedtektssendring for å gi større fleksibilitet i antallet styremedlemmer.

Nåværende vedtekt

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Ny vedtekt (endring i kursiv)

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og *inntil* to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Begrunnelse

Det kan være krevende å finne nok kandidater til styreverv. Slik det er i dag, vil man ved for få kandidater måtte gjennomføre et ekstraordinært sameiermøte inntil man har fått et fulltallig styre. Med den foreslåtte endringen, vil man åpne for at man ikke nødvendigvis må ha et fulltallig styre. Dette gir noe mer fleksibilitet.

En mulig ulempe er at det kan sette seg en kultur der man bare fyller opp det minimale antallet styremedlemmer, istedenfor å jobbe for å fylle opp det totale antallet styreplasser. Dette kan bli et problem hvis man ender opp med en styre bestående av f.eks. kun tre personer.

For å balansere disse hensynene, foreslås det at man har som et krav at styret har fem medlemmer, men at det åpnes for at man kan ha færre enn to varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Vedtektssendringen godkjennes.

Sak 8

Sentralt brannvarslingsanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag individuelle røykvarslere hos beboere og i fellesarealer.

I 2022 ble det for første gang utført en felles brannøvelse i sameiet. En varsler i hver oppgang ble utløst på samme tidspunkt. Det ble da notert at beboere i enkelte etasjer ikke hørte varslingen og hadde ved en reell brann ikke fått varsling før brannen hadde spredt seg til deres etasje.



Under årsmøtet i 2023 ble det fremmet ett forslag fra en beboer om installering av bedre brannvarslingssystem. Dette forslaget ble nedstemt.

Etter dette har styret økt sin kompetanse om brannforebygging og innhentet tilbud fra flere leverandører.

I henhold til forskrift om brannforebygging har styret ansvaret og retten til å utføre kollektive sikkerhetstiltak for sameiet.

Styret mener at nåværende løsning ikke er tilstrekkelig for å ivareta sikkerheten til beboere og forebygge spredning ved brann, og at det må installeres ett sentralt brannvarslingssystem.

Etter gjennomgang av tilbudene til de ulike leverandørene ligger kostnaden på maksimum 800 000kr. Gitt 103 boliger i sameiet vil kostnad per bolig ligge på 7800kr.

Iht. sameiets vedlikeholdsplan er installering av sentralt brannvarslingsanlegg planlagt for 2025.

Styrets innstilling

Styret mener at nåværende løsning ikke er tilstrekkelig for å ivareta sikkerheten til beboere og forebygge spredning ved brann, og at det må installeres ett sentralt brannvarslingssystem.

Forslag til vedtak

Installere sentralt brannvarslingsanlegg i 2025

Sak 9

Innløsning av festetomt til 25 ganger festeavgift

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at sameiet fremmer et krav om innløsning av festetomt, og gjennomfører dette dersom innløsningssummen beregnes etter metoden om 25 ganger festeavgift, eller et lavere beløp bestemmes.

a)

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

- For Innløsning av festetomt til 25 ganger festeavgift
- Mot Innløsning av festetomt til 25 ganger festeavgift

b)

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

1. Innløsningen finansieres ved innkreving av egenkapital
2. Innløsningen finansieres med felles låneopptak (fellesgjeld)



Vedlegg

2. Redegjørelse i forbindelse med sak om innløsning av festetomt.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal i utgangspunktet velges styreleder, et styremedlem og to vara-medlemmer for en periode på to år. Grunnet frafall av et styremedlem er det nødvendig å også gjennomføre suppleringsvalg. For å sikre kontinuitet mellom utskiftninger foreslår styret at dette vervet gjøres ettårig. Av samme grunn foreslår styret at et av vervene som vara-medlem gjøres ettårig.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sakshi Arora

Sakshi er 28 år, er oppvokst på Tøyen og vi har vært eier av leiligheten siden hun kan huske. Hun er utdannet som økonom og leid ut leiligheten i mange år. Hun har også bodd i leilighetene i en periode selv. Sakshi mener vi kan øke trivsel og samhold i sameiet. Hun vil kunne bistå med erfaring og kunnskap og, ikke minst, engasjement for at flest mulig vil trives med å bo her.

Valg av 1 styremedlem (2 år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (2 år):

- Kamil Harstveit

Kamil har sittet i styret som varamedlem i to år, og vært en stor ressurs for styret. Kamil har bodd i bygården i mange år, og har svært god kjennskap til historikken og situasjonen i bygården. Han er også svært praktisk anlagt, og har vært rask på ballen for å reparere når noe har gått i stykker i bygården.

- Tormod Holmedahl Stikbakke

Tormod Holmedahl Stikbakke bor i oppgang D sammen med sin kone og barn på 1 år. De har bodd i sameiet i snart 4 år og trives svært godt her.

Tormod ønsker å sitte i styret for å bidra til at Jens Bjelkes Gate 82 skal bli et enda bedre sted å bo. Han beskriver seg som motivert for å legge inn en skikkelig innsats og håper på å få muligheten til å bidra inn i styret.

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Kristin Stiklestad

Kristin er 49 år og bodd i bydelen i 32 år, de siste ni åra i oppgang F. Hun har to barn, et barnebarn, kjæreste, og hund. Kristin driver bokkaféen, og er ansvarlig for alle arrangementene til Cappelen Damm.

Kristin stiller som kandidat til styret for at vi skal ha noen som faktisk bor i gården i styret.



- **Zuleika Calderon**

Zuleika Calderon er flyttet nylig inn i bygården. For øyeblikket bruker hun mye av tiden sin på sitt passion project, Peludo Dyrebutikk, i tillegg til å jobbe i omsorgsbolig.

Hennes motivasjon til å stille verv i styret er fordi det er en viktig jobb å fylle av de som bor i bygget. Hun vil jobbe for å få et godt samhold og godt samarbeid mellom beboere.

Zuleika trives i å ta ansvar og hjelpe til, tror derfor tror at hun kan være et godt tilskudd i styret.

Valg av 1 varamedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem (1 år):

- **Bendik Rosenvinge Pettrem**

Bendik Rosenvinge Pettrem er 24 år, og flyttet til Jens Bjelkes gate 82 for litt over ett år siden sammen med sin kjæreste. De trives veldig i sameiet, og har også blitt veldig glad i nærområdet. For noen måneder siden åpnet Bendik og kjæresten opp en dyrebutikk litt lenger opp i Jens Bjelkes gate. Bendik jobber også som kokk på Kampen for øyeblikket.

Bendik oppgir at han ønsker å bli med i styret for å gjøre sameiet et fint sted å bo for alle.

Valg av 1 varamedlem (2 år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem (2 år):

- **Tormod Holmedahl Stikbakke**

Tormod Holmedahl Stikbakke bor i oppgang D sammen med sin kone og barn på 1 år. De har bodd i sameiet i snart 4 år og trives svært godt her.

Tormod ønsker å sitte i styret for å bidra til at Jens Bjelkes Gate 82 skal bli et enda bedre sted å bo. Han beskriver seg som motivert for å legge inn en skikkelig innsats og håper på å få muligheten til å bidra inn i styret.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørn Kløvfjell Mjelva	Jens Bjelkes Gate 82 E
Styremedlem	Ida Andersskog	Jens Bjelkes Gate 82 D
Styremedlem	Håkon Collett Bjørgan	Jens Bjelkes Gate 82 C
Styremedlem	Egil Heier	Jens Bjelkes Gate 82 D
Styremedlem	Philip Launing Schjelderup-Lund	Jens Bjelkes Gate 82 G
Varamedlem	Kamil Harstveit	Jens Bjelkes Gate 82 A
Varamedlem	Mads Grødem Sømme	Jens Bjelkesgate 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i den foregående styreperioden gjennomført 11 styremøter. De fleste styremøtene har blitt gjennomført fysisk på Deichman Tøyen. Både styremedlemmer og varamedlemmer møter på styremøtene. I tillegg har styret hatt løpende dialog på epost og via en felles gruppechat. Styremøtene har blitt brukt på å holde hverandre oppdatert på status, ta stilling til tilbud fra leverandører og planlegge det videre styrearbeidet.

De viktigste sakene på styremøtene har angått fordeling av forliksbeløp fra garantist, mulig innløsning av festetomt og utarbeidelse av en langsiktig vedlikeholdsplan.



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 forsikringssaker, 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 den inneværende styreperioden, vil vi særlig trekke frem følgende:

- Oppgradering av sentralvarmeanlegget for å begrense varmetap og øke effektivitet. Dette kom i etterkant av at beboerne vinteren 2022-2023 opplevde problemer med manglende trykk og effekt fra radiatorene.
- Innhenting av tilbud på installasjon av sentralt brannvarslingsanlegg. Dette kom på bakgrunn av en brannøvelse gjennomført i 2022 som viste at dagens varslingssystem ikke fungerer etter hensikten. Dette er lagt inn som et tiltak i vedlikeholds- og oppusningsplanen for 2025.

Det ble i 2023 meldt inn flere saker om funn av veggedyr i enkelte av leilighetene i bygården. Sakene ble meldt inn til Anticimex, som har gjennomført skadedyrbekjempelse i leilighetene det gjelder. Det har også blitt gjennomført naboinspeksjoner i de tilstøtende leilighetene. Ved etterkontroll har det ikke blitt gjort ytterligere funn av veggedyr.

I 2023 og 2024 mottok styret flere rapporter på fukt- og muggskader i enkelte leiligheter. En sannsynlig årsak til disse skadene er kondens som oppstår grunnet for dårlig ventilasjon på vinterstid, men styret har fulgt opp sakene for å sikre at det ikke skyldes vanninntrengning utenfra.

Det ble gjennomført dugnad i sameiet både på våren og høsten 2023. Dugnadene ble blant annet brukt til å fylle jord i dyrkekassene utenfor inngang F og G, som er satt opp som en del «urbant landbruk»-prosjektet sameiet har fått midler til av Oslo kommune. Planen er at disse skal tas i bruk i løpet av 2024, der hensikten er å involvere beboerne i opprettelsen av en felleshage med vekt på økologisk produksjon av grønnsaker og frukt.

Endring av leverandøravtaler

Styret har sagt opp tidligere avtale med Rørleggerservice AS og Envatec om henholdsvis rabatt på rørleggertjenester og service på varmeanlegget, og isteden inngått en avtale med Førland Rør AS som dekker begge formål. Styret har sagt opp vaktholdavtalen med Securitas, da den utgjorde en ganske stor budsjettpost, mens det var uklart hva sameiet fikk igjen for det. Styret har også bestemt å si opp avtalen med rasfare.no om rassikringstiltak, og heller inngå en avtale med en annen leverandør. Bakgrunnen er dårlig oppfølging av avtalen vinteren 2023-2024.

Innløsning av festetomt

En av de større sakene som har blitt behandlet På styremøtene, er en mulig innløsning av festetomt. Tomten bygården står på, er ikke eid av sameiet, men av bortfester. Sameiet betaler en kvartalsmessig festeavgift for festeretten. Festeavgiften er i dag på rundt



kr 520 000 i året, men indeksjusteres hvert tiende år. Indeksjustering skulle etter planen ha skjedd i 2024, men grunnet en uklarhet i tidspunkt for tegning av festekontrakt, har sameiet fått justeringstidspunktet utsatt til 2025. Vi kan forvente en økning av festeavgiften på rundt 38 – 40 %. Sameiet har også undersøkt med bortfester om mulig innløsning av tomten, som vil si at sameiet kjøper tomten av bortfester. Sameiet har rett til å kreve innløsning etter 30 år, til et beløp som er regulert ved lov. Dette er lagt frem som egen sak på sameiermøtet.

Fordeling av forliksbeløp fra garantist

En annen større sak som har vært behandlet på styremøtene i styreperioden har vært fordeling av forliksbeløpet fra forliket sameiet inngikk med garantist i etterkant av badereomsrehabilitering i 2017. S-bygg, som var entreprenøren for badereomsrehabiliteringen, gikk konkurs ved slutføringen av prosjektet. Sameiet reiste derfor krav mot S-byggs garantist knyttet til mangler ved badereomsrehabiliteringen. Sameiet inngikk et forlik som innebar at sameiet mottok omtrent kr 900 000 fra garantisten. Ettersom en del av disse manglene var knyttet til badene til de enkelte seksjonene, mente styret at det var rimelig at en andel av denne summen ble brukt for å rette opp manglene på de respektive badene. Styret har gjennom flere styremøter diskutert hva som vil være en rettfærdig fordeling av midlene, og vedtok på styremøte våren 2024 en fordelingsmetode, som senere ble annonsert på Vibbo.

Tvister

Sameiet har vært part i en tvist med en sameier om vedlikeholdsansvar for et avløpsrør. Det ble høsten 2023 inngått en avtale om minnelig løsning, som innebærer at sameiet tar ansvar for å administrere en ordning med årlig vedlikeholdsspyling av det aktuelle røret. Styret jobber med å utforme avtale med leverandør om dette.

Sosiale aktiviteter

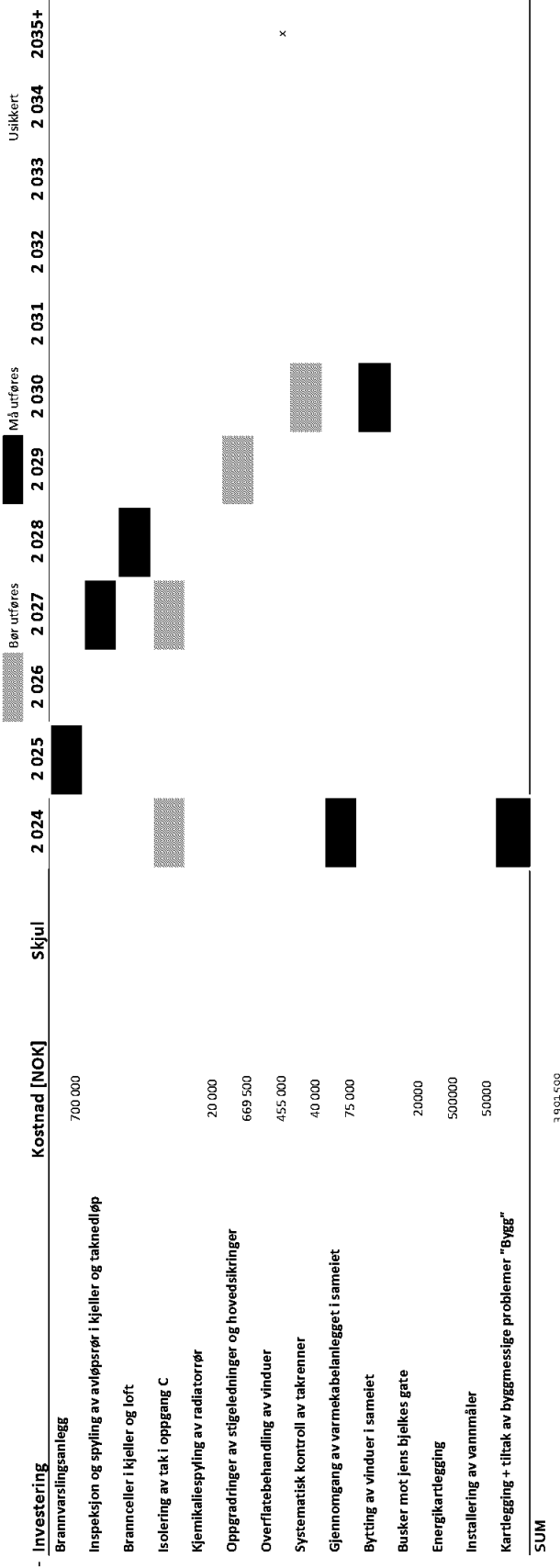
Styret arrangerte en styremiddag på Chowk i februar 2024. Det er også blitt kjøpt inn pizza og brus til beboerne som deltar på dugnadene.

Forestående vedlikehold

Styret har på styremøte i mars vedtatt en langsiktig investerings- og vedlikeholdsplan som viser en oversikt over planlagte vedlikeholdstiltak de neste ti årene (vedlagt). Planen er utformet basert på en vedlikeholdsnøkkel utarbeidet av OBOS i 2011 og innspill fra styremedlemmene. I 2025 er det foreslått at sameiet går til anskaffelse av et sentralt brannvarslingsanlegg.



Langsiktig investerings- og vedlikeholdsplan 2024-2034+



1245 - Jens Bjelkesgt 82 Sameie 14.05.2024.pdf

12 av 32

Vedlegg 1

Intern informasjon underlagt taushetsplikt



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og det skyldes regulering av kapitalkostnader. I budsjett er kapitalkostnader og innkrevde felleskostnader splittet, mens det ikke er gjort slik i driftsregnskapet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak høyere kostnader til konsulentonorar, drift og vedlikehold og andre driftskostnader enn forutsatt i budsjettet.

Finanskostnader er høyere budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 024 537.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet kr 1 179 000 til som bla a. omfatter kr 900 000 til retting av mangler fra baderomsrehabiliteringen til S-bygg, reparasjoner av lekkasjer på tak og ned til kjeller, og reparasjon av nedløpsrenner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JENS BJELKESGATE 82.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6P07U-IFEA7-DEE46-XBGFQ-7QZ66-EE0XM



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-24 12:45:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6P07U-IFEA7-DEE46-XBGFQ-7QZ66-EE0XM

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).

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>

17 av 32

1245 - Jens Bjelkesgt 82 Sameie 14.05.2024.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		-200 049	0	1 701 288	1 972 476
Innkrevde felleskostnader	2	6 388 464	5 469 593	3 741 712	3 741 524
Andre inntekter	3	35	744 704	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 188 450	6 214 297	5 443 000	5 714 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-26 625	-26 625	-27 000	-27 000
Revisjonshonorar	6	-46 505	-18 258	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-178 055	-171 205	-182 000	-189 000
Konsulenthonorar	7	-118 256	-165 808	-60 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-505 938	-275 393	-310 000	-1 179 000
Forsikringer		-546 768	-491 677	-565 000	-601 000
Festeavgift		-536 229	-402 172	-536 000	-729 000
Kommunale avgifter	9	-841 779	-614 210	-816 000	-979 000
Energi/fyring		-45 813	-47 154	-42 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 845	-200 768	-214 000	-227 000
Andre driftskostnader	10	-532 086	-418 389	-469 000	-337 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 765 050	-3 002 807	-3 404 000	-4 573 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		2 423 400	3 211 489	2 039 000	1 141 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 233 095	563 745	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 656 495	3 775 234	2 039 000	1 141 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 444	13 363	6 000	12 000
Finanskostnader	12	-1 478 621	-948 335	-1 202 000	-1 668 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 429 177	-934 972	-1 196 000	-1 656 000
ÅRSRESULTAT		2 227 318	2 840 262	843 000	-515 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 227 318	2 840 262		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	33 282	59 907
SUM ANLEGGSMIDLER		33 282	59 907
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		42 242	30 768
Kundefordringer		0	-183 143
Forskuddsbetalte kostnader		398 852	372 125
Andre kortsiktige fordringer	14	756 897	200 049
Energiavregning	18	0	71 969
Driftskonto OBOS-banken		559 263	1 581 939
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1	1
Sparekonto OBOS-banken		2 153 204	917 845
SUM OMLØPSMIDLER		3 910 458	2 991 553
SUM EIENDELER		3 943 740	3 051 460

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

Annen egenkapital	16	-21 080 236	-23 307 554
SUM EGENKAPITAL		-21 080 236	-23 307 554

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 138 056	25 787 141
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 138 056	25 787 141

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		72 684	86 693
Leverandørgjeld		412 211	473 268
Påløpte renter		141 933	6 994
Påløpte avdrag		27 009	0
Energiavregning	18	232 084	0
Annen kortsiktig gjeld		0	4 918
SUM KORTSIKTIG GJELD		885 921	571 873

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 943 740	3 051 460
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2024

Styret i Sameiet Jens Bjelkesgate 82

Jørn Kløvfjell Mjelva /s/

Ida Andersskog /s/

Håkon Collett Bjørgan /s/

Egil Heier /s/

Philip Launing Schjelderup-lund /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 skjefvordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 741 720
Lånekostnad I (adm)	1 736 544
Regulering IN lån 1 (adm)	910 200
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-200 049
Overført til kapitalkostnader	200 049
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 388 464

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

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

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 2022/2023, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 654, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 46 505.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-50 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 968
Tekniske Konsulent tjenester AS	-64 475
SUM KONSULENTHONORAR	-118 256

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-147 817
Drift/vedlikehold VVS	-292 033
Drift/vedlikehold elektro	-8 665
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 338
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 925
Kostnader dugnader	-4 161
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-505 938

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-504 378
Renovasjonsavgift	-337 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-841 779

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-45 815
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 468
Vaktmestertjenester	-246 564
Vakthold	-187 549
Snørydding	-8 375
Andre fremmede tjenester	-18 039
Trykksaker	-900
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 654
Andre kontorkostnader	-367
Porto	-520
Bank- og kortgebyr	-3 837
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-532 086

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 075
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 359
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 695
Andre renteinntekter	315
SUM FINANSINTEKTER	49 444

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 478 621
SUM FINANSKOSTNADER	-1 478 621

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

Tilgang 2020	133 125	
Avskrevet tidligere	-73 218	
Avskrevet i år	-26 625	
		33 282
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		33 282

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-26 625
--------------------------------	----------------

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

Avregningskonto Adm.lån	756 897
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	756 897

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	18 588 591
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 258 550
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	1 233 095
SUM ANNEN EGENKAPITAL	21 080 236

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. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-29 361 453
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 060 162
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	415 990
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 514 150
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	1 233 095
	-24 138 056
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-24 138 056

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 768 731
SUM INNETEKTER	-1 768 731

KOSTNADER

Administrasjon	69 534
Fjernvarme	1 490 595
SUM KOSTNADER	1 560 129

Uoppgjorte avregninger	-23 482
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-232 084
----------------------------	-----------------

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.



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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Oppgradering av sentralvarmeanlegget for å begrense varmetap og sikre mer effektiv drift	Førland Rør
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	Bygg tjenester Makowski
2021	Asbestsanering og installasjon av nye radiatorventiler i kjeller	Rørleggersentralen
2021	Gjennomgang og reparasjon av callinganlegg	IKT-Elektro
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	Brannører til loft	
2015	Installasjon av katodisk betongbeskyttelse	Ødegård og Lund
2014	Rehabilitering av balkonger	Con-Rehab
2013	Rehabilitering av tak	Tofte Blikk
2013	Installasjon av varmekabler i nedløpsrenner og takrenner.	Vollen Elektriske
2011	Nytt callinganlegg.	
2010	Rehabiliterer deler av yttertak.	
2010	Sentralfyr	Skiftet ut oljefyr med fjernvarmeanlegg.
2010	Forbruksmålere	Montert forbruksmåler for varmtvann og radiatorer.

Redegjørelse i forbindelse med sak om innløsning av festetomt

Bakgrunn

Sameiet Jens Bjelkes gate 82 står i dag på festet tomt. Det vil si at sameiet ikke eier tomten, men fester denne fra grunneier. Grunneier av en festetomt omtales også som bortfester. Et festeforhold har mange likhetstrekk med et leieforhold, men det er ulike lover og regler knyttet til festeforhold enn til leieforhold. Leseren av dette skrevet oppfordres til å lese om tomtefeste gjennom lenkene på slutten av skrevet, samt gjøre egne undersøkelser for å få en helhetlig forståelse av situasjonen.

Tidslinje

En av sakene styret har jobbet med det siste året er å få klarhet i når festeforholdet startet. Etter dialog med bortfester har vi kommet frem til at festeavtalen hadde virkning fra og med 1/1/1995. Det vil si at 1/1/2025 er tidspunktet avtalen har løpt i 30 år. Vi som festere har en lovregulert rettighet til å kreve innløsning av tomten etter 30 år, hvilket betyr at dette er vår første mulighet til å kreve dette. Om vi ikke skulle gjøre dette nå, kan et krav om innløsning fremmes hvert annet år. Altså 1/1/2027, 1/1/2029 osv. Et innløsningskrav må fremmes skriftlig senest et år i forveien. For en mulig innløsning 1/1/2025 har bortfester sagt seg villig til å godta et innløsningskrav som fremmes innen 6 mnd før innløsningsdato, altså 1/7/2024.

Innløsning

Å innløse tomten betyr i praksis at vi kjøper ut grunneier og flytter eierskapet av tomten til sameiet. Innløsningsvilkårene er lovregulert og sier at innløsningssummen skal settes til en av følgende:

1. 25 ganger årlig festeavgift, oppregulert på innløsningstidspunktet.
2. 40% av markedsverdi på tomten, med visse antagelser (se tomtefesteloven)

Bortfester har anledning til å velge hvilken av de to metodene som benyttes.

Økonomi

Sameiet betaler i dag en festeavgift på NOK 536 229 årlig. Festeavgiften reguleres etter KPI (konsumprisindeksen) hvert tiende år. Den vil bli regulert fra og med 1/1/2025 og vil da havne i størrelsesorden NOK 750 000. Her er det



noe usikkerhet da vi ikke vet KPI-endringen for inneværende år enda. Dette er da også beløpet som vil legges til grunn ved innløsningen, så om ny festeavgift blir NOK 750 000 vil innløsningssummen ved bruk av metoden $25 * \text{festeavgift}$ bli NOK 18 750 000. Dette beløpet må det så betales 2.5% dokumentavgift på til staten. Totalen blir da NOK 19 218 750.

Gitt at $25 * \text{festeavgift}$ er innløsningssummen og sett bort fra dokumentavgift, er ikke nøyaktig beløp nødvendig for å regne på hva som gir mening økonomisk sett. Antar man at kjøpet i sin helhet er gjeldsfinansiert, enten gjennom fellesgjeld eller privat gjeld, vil 4% rente være grensen for når rentekostnaden overstiger det man ville betalt i festeavgift. Om du er en seksjonseier med skattepliktig inntekt, vil en rente på 5.13% være den samme grensen for når rentekostnaden, medregnet skattefradrag, overstiger festeavgiften.

Hvordan vil dette påvirke den enkeltes seksjon?

Om innløsningen blir vedtatt, gjennomføres til prisen skissert i forrige avsnitt og skal finansieres med fellesgjeld, vil fellesgjelden på din seksjon øke med sameiebrøken din ganget med innløsningssummen + dokumentavgift. F. eks. vil det for undertegnede, med en sameiebrøk på 63/5779, si en økning i fellesgjeld på NOK 209 513. Legger man 6% effektiv rente til grunn og 25 års nedbetalingsperiode på lånet vil min seksjon betale NOK 1329 i renter og avdrag per mnd. Om vi ikke innløser vil min seksjon betale NOK 681 i festeavgift per mnd. Differansen mellom de to, NOK 648 per mnd, er beløpet min seksjon vil oppleve som merkostnader i de første 10 årene av lånets løpetid. Da vil festeavgiften indeksreguleres på nytt og differansen minke.

Seksjonseiere oppfordres her til å regne på dette med forskjellige renter og inflasjonstall for å danne seg et bilde av økonomien rundt en eventuell innløsning.

Annet

Saken, slik den er fremmet, betyr at sameiet vil gjennomføre en innløsning, gitt at det er $25 * \text{festeavgift}$ som legges til grunn. Om det skulle vise seg at tomten er såpass mye verdt at 40% av tomteverdien legges til grunn, vil ikke innløsningen gjennomføres.

Spørsmål rundt dette kan rettes til styret på Vibbo. Om det er spørsmål du tror andre også har interesse av å få svar på må det gjerne legges inn under



nyhetssaken, fremfor å sendes på direktemelding.

Lenker

Tomtefesteloven: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1996-12-20-106>

Kartverket: <https://www.kartverket.no/eiendom/tomtefeste/innlose-festerett>

Grunnboken: <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/0301/231/225>



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 1245 Selskapsnavn: Jens Bjelkesgt 82 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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