

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Jesperud Boligsameie

Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Bomberommet Fossumberget 48

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag fra Jaleh Sadeghieh Fossumberget 52 om vedtektsendring snømåking
- 5.2 Forslag fra Olga Helgesson Fossumberget 46 om nye ordensregler
- 5.3 Forslag om instruks for valgkomiteen fra Christina Hovda Fossumberget 26
- 5.4 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å øke prisen for bompassering fra kr. 20,- til kr. 30,-
- 5.5 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å etablere skiltgjenkjenning ved bom
- 5.6 Forslag fra Pål Stuvland Fossumberget 50 - tillate deltid sleie for inntil 16 leietakere (8 samtidig)
- 5.7 Forslag fra valgkomiteen om reduksjon av antall styremedlemmer kommende periode

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes på samme nivå som i 2022 og 2023 i tråd med det som er budsjettert for 2024. Det foreslås et samlet styrehonorar på kr. 481.000,-, og at styret foretar fordelingen.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 481 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Jaleh Sadeghieh Fossumberget 52 om vedtektsendring snømåking

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Vedtektene har i dag følgende bestemmelse om snømåking i §7:

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren.

Det foreslås å legge til følgende tekst som tillegg til bestemmelsen:

Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø fra sidene og ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboer med ekstra snø fra andre naboer.

Forslag til vedtak: Avsnittet i vedtektenes §7 endre til følgende (ny tekst i fet skrift):

*Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren. **Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø fra sidene og ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboer med ekstra snø fra andre naboer.***

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til forslaget og anbefaler årsmøtet å stemme for forslaget. Vedtektsendringer må vedtas med kvalifisert flertall av de avgitte stemmer (2/3) etter eierseksjonslovens §27.

5.2 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om nye ordensregler

Forslagsstiller fremmer forslag om ny bestemmelse i ordensreglene.

Forslag til vedtak: Det foreslås følgende nytt punkt B4 i ordensreglementet:

Det er ikke tillatt å ha uteaktiviteter inne i leiligheter - dvs hopping, løping, , dansing mm., pga. at blokkene er dårlig isolert og sånne aktiviteter påvirker negativt på livskvalitet og helse til naboer, som kan ikke få ro og fred i sine leiligheter».

Styrets innstilling: Styret mener forslaget til ny ordensregel er vanskelig å følge opp. Det vil være vanskelig å vurdere hva som er «uteaktiviteter», og det kan eksempelvis ikke settes noe generelt forbud mot dansing i boligene.

Styret anser at de generelle bestemmelsene i ordensreglenes punkt B1 og eierseksjonslovens §25 er tilstrekkelige:

Beboerne i sameiet oppfordres til å vise hensyn ovenfor naboene. Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl 22:00 og 08:00 og mellom kl. 22:00 og 10:00 helg/helligdager.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

5.3 Forslag om instruks for valgkomiteen fra Christina Hovda Fossumberget 26

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Sameiet har i dag ingen instruks for valgkomiteen, men styret sender ut en informasjon til valgkomiteen hvert år. Forslaget om instruks for valgkomiteen er basert på denne informasjonen, og informasjon/rettledning blir da gjort som gjeldende instruks for valgkomiteen. Jeg mener det er viktig med følgende momenter:

- Kandidater som foreslås av valgkomiteen skal være kjent i forkant av årsmøtet, og valgkomiteens innstilling skal derfor legges ved innkalling til årsmøtet.
- Valgkomiteens innstilling skal begrunnes og det skal vedlegges relevant informasjon om kandidatene.

Årsmøtet kan da i forkant av generalforsamlingen ha kunnskap om hvilke kandidater som foreslås av valgkomiteen og få relevant informasjon om disse (mine endringer er markert i fet skrift).

Forslag til vedtak: Det vedtas følgende instruks for valgkomiteen:

INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN I JESPERUD BOLIGSAMEIE

Jesperud boligsameie er et eierseksjonssameie med 360 seksjoner, og valgkomiteens oppgave er å finne frem til kandidater som vil gjøre en god jobb for sameiet/sameierne i styret.

*1. Informasjon som **skal** gis til aktuelle kandidater til styreverv:*

Oppgaven som styreleder/styremedlem innebærer et stort ansvar. Ved å påta seg et styreverv forplikter man seg til å gjøre seg kjent med og jobbe i tråd med eierseksjonsloven og øvrig lovverk, sameiets vedtekter, husordensregler og årsmøtets vedtak.

Styret kan ikke selv inneha kompetanse på alle områder, men må hente inn faglig bistand og kompetanse fra eksterne leverandører der det er nødvendig.

Styrets arbeidsoppgaver er varierte og kan være utfordrende. Oppgavene kan spenne fra å gi beboerne informasjon, til å behandle klagesaker til store rehabiliteringsprosjekter. Styrets hovedoppgaver vil normalt være:

- ivareta vedlikehold av bygningsmassen/uteområder*
- inngå avtaler med forretningsfører og andre eksterne leverandører og følge opp avtalene*
- følge opp sameiets ansatte (vaktmestere)*
- behandle innkomne saker på styremøter*
- forberede og gjennomføre sameiermøter*
- ivareta HMS (helse- miljø og sikkerhet)*

- sørge for god økonomistyring og regnskapsførsel
- ivareta daglig drift i sameiet
- informasjon og kommunikasjon med beboere
- behandle forsikringssaker, registrere utleie og overdragelser

Styret og tillitsvalgte skal representere alle sameiere, og ivareta likhetsprinsippet mellom seksjonseierne.

Styrearbeid er både interessant og lærerikt, samtidig som det forutsetter at man er villig til å bruke tid på styrevervet. Styremedlemmer må bruke tid på styrearbeidet utover styremøtene som holdes ca. 1 gang pr mnd. Årsmøtet fastsetter styrehonorar som godtgjørelse for arbeidet.

2. Valgkomiteens uavhengighet

Valgkomiteen skal arbeide uavhengig av styret, men det er likevel ofte naturlig å ta kontakt med styreleder/styremedlemmer for å høre deres vurdering av hvordan det sittende styret fungerer og hvilke behov man mener sameiet har for kompetanse eller spesielle behov i forhold til bestemte oppgaver styret utfører.

3. Tjenestetid (eierseksjonslovens §55)

- Styrets leder og styremedlemmer velges normalt for to år av gangen.
- Varamedlemmer velges for ett år av gangen, og har ikke stemmerett på styremøter med mindre de møter for et styremedlem som har forfall.
- Årsmøtet kan velge ny styreleder/styremedlem før tjenestetiden utgår, dersom disse ønsker å trekke seg før tjenestetiden utløper og/eller man vurderer at vedkommende ikke har utført styrearbeidet godt nok.

4. Styrets kompetanse

Det kreves ikke spesielle krav for kompetanse for å være styremedlem. Det viktigste er at styremedlemmene er villig til å bidra aktivt i styrearbeidet, og sette seg inn i saker og regelverk. Valgkomiteen skal i sitt arbeid likevel vurdere kunnskap, innsats mv. og forsøke å sette sammen et styre som samlet kan gjøre en best mulig jobb for sameiet.

Det er ikke krav om at tillitsvalgte bor i sameiet eller er seksjonseiere, men det er alltid en fordel om i hvert fall et flertall i styret har nær tilknytning til sameiet.

Dersom valgkomiteen vurderer ekstern/profesjonelle styreleder, bør dette vurderes opp mot sameiets behov for kompetanse generelt eller i forbindelse med bestemte utfordringer. Det kan også være behov for opplæring av øvrige styremedlemmer eller behov for å systematisere styrearbeidet. Valgkomiteen bør da vurdere sameiets behov opp mot den ekstrakostnad eksterne/profesjonelle styreledere normalt representerer.

5. Valgkomiteens innstilling

Det er årsmøtet som velger styremedlemmer, men valgkomiteens innstilling blir ofte fulgt og de ivaretar derfor en viktig oppgave for sameiet. Det er derfor av stor betydning at valgkomiteen gjør et grundig arbeid for å finne egnede kandidater. Det er ikke tilstrekkelig at noen oppfattes som en hyggelig nabo, valgkomiteen skal vurdere hva kandidater kan bidra med og om de er villige til å legge innsats i vervet.

Valgkomiteens innstilling skal legges ved innkalling til årsmøtet. Styret gir valgkomiteen beskjed om når innstillingen må foreligge for å bli trykket i innkallingen.

6. Styrets sammensetning

Vedtektenes §18 har følgende bestemmelse om styresammensetning:

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem."

Valgkomiteen kan foreslå å øke eller å redusere antall styremedlemmer iht. vedtektene.

7. Bistand fra styret

Styret sender valgkomiteen denne instruks, informasjon om hvilke styremedlemmer som er på valg, og protokoll fra forrige årsmøte.

Styret/vaktmester kan være behjelpelig med å distribuere informasjon fra valgkomiteen til seksjonseiere.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til forslaget og anbefaler at det vedtas.

5.4 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å øke prisen for bompassering fra kr. 20,- til kr. 30,-

Over lengre tid har antall innkjøringer i sameiet økt betydelig, og dette medfører stor risiko for at noe alvorlig kan skje dersom det ikke settes inn tiltak snarest. Mange av våre barn, eldre, de med rullestol/ rullator, de med hunder etc er ikke lenger trygge på våre gangveier, og det er mange eksempler på nestenulykker.

Farten er også langt over det som er tillatt, og de få fartsdumpene vi har er ikke effektive nok for å redusere farten. Alle som har behov for innkjøring, feks. de med funksjonsnedsettelse, de med TT kort, håndverkere etc har avtale med vaktmester/styret om fritak for bompenger, men det er alle de unødige innkjøringene vi må redusere.

I tillegg så er det svært mange som parkerer langt ut over tillat tid (20 min) og kontrollen fra parkeringsselskapet er nærmest helt fraværende. I dag kan biler stå timevis uten reaksjoner, og det er kun når vi ringer vaktmester, som igjen ringer parkeringsselskapet, at det skjer noe.

Bompassering og langvarig parkering til kr. 20,- er svært billig sammenlignet med beboerparkeringen utenfor bommen og det er forståelig da at ordningen misbrukes.

Forslag til vedtak: Bompassering økes fra dagens nivå på kr. 20,- til kr. 30,-

5.5 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å etablere skiltgjenkjenning ved bom

Over lengre tid har antall innkjøringer i sameiet økt betydelig, og dette medfører stor risiko for at noe alvorlig kan skje dersom det ikke settes inn tiltak snarest. Mange av våre barn, eldre, de med rullestol/ rullator, de med hunder etc er ikke lenger trygge på våre gangveier, og det er mange eksempler på nestenulykker.

Farten er også langt over det som er tillatt, og de få fartsdumpene vi har er ikke effektive nok for å redusere farten. Alle som har behov for innkjøring, feks. de med funksjonsnedsettelse, de med TT kort, håndverkere etc har avtale med vaktmester/styret om fritak for bompenger, men det er alle de unødige innkjøringene vi må redusere.

I tillegg så er det svært mange som parkerer langt ut over tillat tid (20 min) og kontrollen fra parkeringsselskapet er nærmest helt fraværende. I dag kan biler stå timevis uten reaksjoner, og det er kun når vi ringer vaktmester, som igjen ringer parkeringsselskapet, at det skjer noe.

Forslag til vedtak: Styret bør utrede muligheten til å sette opp kamera med skiltgjenkjenning slik at alle som parkerer ut over tillat tid får en parkeringsbot. Parkeringsbot bør tilfalle sameiet med fratrekk av eventuelle administrasjonskostnader!

Sameiet opprettholder ordningen med at de som har behov for fri innkjøring av ulike årsaker får tillatelse til det!

Styrets innstilling: Styret er enig i at saken bør utredes slik at årsmøtet kan ta stilling til saken når økonomiske og praktiske konsekvenser er klarlagt. Styrets innstilling er at styret undersøker løsninger og priser med forskjellige leverandører og deretter fremmer saken for årsmøtet. Det foreslås følgende vedtak:

Styret henter inn tilbud og utreder praktiske forhold ved innføring av skiltgjenkjenning og legger deretter saken frem for årsmøtet.

5.6 Forslag fra Pål Stuvland Fossumberget 50 - tillate deltidsleie for inntil 16 leietakere (8 samtidig)

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Jeg ønsker følgende sak behandlet på sameiermøtet/årsmøtet, da nedenfor nevnte endring i leieform kan sies å være «tilrettelegging» for totalt flere beboere enn vanlig iht eierseksjonslovens paragraf 49g, og dermed krever 2/3 flertall ved årsmøtet for å kunne gjennomføres:

Søknad om utleie med 50% botid:

Etter krav fra styret om reduksjon av antall beboere i min boenhet til totalt åtte personer, så ønsker jeg å komme styret i møte ved å omgjøre disse åtte fulltidsboende til deltidsboende med samme botid:

BOTID

- 1 fulltidsboende (100%) = 2x 50% deltidsboende. Botiden og belastningen vil således bli lik eller mindre, selv om én fulltidsboende erstattes med to deltidsboende.

UTSKIFTING

- Med minimum 90 dagers leieperiode for deltidsboende (vs. minimum 30 dagers leieperiode for fulltidsboende) vil utskiftingen bli mindre hyppig.

Dersom det ikke gis 2/3 flertall for søknaden, så vil jeg i stedet vurdere å igjen leie ut til inntil 15 fulltidsboende, ettersom dette antallet fulltidsboende ikke krever spesiell tilrettelegging, men kun vanlig utleie med romdeling (færre enn to køyesenger per soverom). Disse sengeplassene (15) er allerede på plass og klare til utleie, der 13 har vært i samtidig bruk tidligere — og det fungerte godt.

Etter rådføring med jurister vurderer jeg i tillegg å kreve kompensasjon i forliksrådet, ev. tingretten for tapt leieinntekt fra og med desember 2023, ettersom styret har krevd en begrensning av beboere i min boenhet, noe jeg ikke ser det foreligger rettslig grunnlag for som saken står. Dette beløpet estimeres til 17.500/mnd for måneder hvor styrets krav til åtte beboere er fullstendig oppfylt, og vil kreves erstattet for alle måneder der rettmessig utleie urettmessig er/blir søkt forhindret. Det vurderes også opprettet forsikringssak via mitt forsikringsselskap gjeldende samme tap.

Min søknad her om omgjøring av de nåværende åtte beboerne til deltidsbeboere (1:2) er dermed et forsøk på å nå en minnelig løsning før full utleie samt erstatningskrav blir aktuelt.

NB: Så lenge deltidsløsningen kan gjennomføres som tenkt, så er det ikke aktuelt for min del verken med full utleie av 15 sengeplasser eller krav om dekket tap av leieinntekt i forliksrådet.

Tanken er å gradvis implementere deltidsløsningen uten merkbar forskjell fra dagens modell (åtte beboere); i praksis status quo, og i tråd med eksisterende avtale med styret.

Forslag til vedtak: 1: Det godkjennes at de per nå 8 fulltidsbeboerne i snr 213 (leil 103) i Fossumberget 50 kan omgjøres til deltidsbeboere, der 1 fulltidsbeboer omgjøres til 2 deltidsbeboere (botid á 50% per mnd., der total botid ikke overskrider 8 fulltidsboende).

2: Erstatningskrav for tapt foregående leieinntekt skal ikke framlegges så lenge denne deltidsmodellen tillates på samme måte som ordinær utleie til åtte.

3: Om det viser seg at deltidsmodellen utgjør en vesentlig ulempe i forhold til åtte fulltidsboende kan godkjenningen trekkes tilbake.

Styrets innstilling: Forslagsstiller har drevet omfattende utleie tidligere hvor det er satt inn køyesenger på soverommene. Etter klager fra øvrige seksjonseiere har styret fulgt opp dette og gitt pålegg om å redusere utleievirksomheten.

Det har vært omfattende korrespondanse i saken, både i forhold til sameiets vedtekter og eierseksjonsloven som har følgende ordlyd:

Seksjonen kan kun benyttes til beboelse. Dvs. at seksjonseierne ikke kan omgjøre leiligheten til forretningsformål. Dette inkluderer også ombygging med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om...

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Styret er av den oppfatning at leiligheten både er ombygd med nytt grovkjøkken selv om dette er utført av tidligere eier, og at det utgjør tilrettelegging i seg selv å installere køyesenger med mange sengeplasser i hvert soverom.

Etter mye dialog vedtok styret at dersom man ikke reduserte utleien til et nivå hvor maksimalt 8 personer bor i boligen samtidig (4 soverom) ville vi følge opp saken rettslig med det som etter vår oppfatning vil utgjøre et mislighold. Styret fikk da beskjed om at Stuvland ville rette seg etter dette, men uten å informere styret la Stuvland opp til deltidisleieforhold med flere leietakere slik han beskriver i forslaget beskriver (selv om det da skulle være «deltidsboende»). Styret har etter dette meddelt at vi ikke aksepterer dette. Seksjonseier har som alle andre rett til å fremme forslag for årsmøtet når han er uenig i styrets vedtak.

Styret anbefaler sterkt årsmøtet om å avvise forslaget.

En ordning som foreslått vil undergrave prinsippet som årsmøtet tidligere har fastsatt i vedtektene om å begrense hybelutleie og kollektivdrift. Bakgrunnen for at man ønsker å begrense denne type utleie er blant annet belastningen dette får for naboer med mye trafikk og inn/utflytting. Erfaringsmessig gir mange leietakere også mer støy, økt belastning i forhold til felles vedlikehold og for fellesfunksjoner som renovasjon mv.

Styret anbefaler videre at man ikke lar seg true av erstatningskravet som det vises til i forslaget. Etter vårt syn er det svært lite sannsynlig at et slikt søksmål vil føre frem (eller at forslagsstiller overhodet vil forsøke et søksmål), og sameiet vil også kunne ha fordel av å få avklart spørsmålet rettslig. Etter styrets oppfatning kan selv 8 personer være «flere

personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning».

5.7 Forslag fra valgkomitéen om reduksjon av antall styremedlemmer kommende periode

Valgkomiteen foreslår å redusere antall styremedlemmer fra 4 som vi har i dag til 3 styremedlemmer + styreleder for neste periode.

Bakgrunn for forslaget:

Styret har i flere omganger varslet økte felleskostnader, og med bakgrunn i færre prosjekter og mindre belastning på styremedlemmer så er det nå tid for å redusere antall styremedlemmer samt redusere styrehonoraret med tilsvarende beløp.

I vedtektene står det følgende «*Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem*».

Når vi i tillegg vet at Obos gjennomførte en undersøkelse av gjennomsnittlig styrehonorar i 2023 hvor gjennomsnittlig honorar for boligselskap med over 250 leiligheter utgjorde kr. 1192,- pr. bolig som for Jesperud tilsvarer kr. 429.120, -. Styrehonoraret for Jesperud i 2023 lå til sammenligning på kr. 481.000, -, som er 12% over gjennomsnittlig styrehonorar i OBOS forvaltede boligselskap!

Dersom forslaget vedtas om å redusere antall styremedlemmer, så vil 3 av 4 styremedlemmer være på valg i 2025. For å sikre kontinuitet i styret slik at kun 2 skiftes ut hvert år foreslås det at man i 2025 velger enten styreleder eller ett av de to styremedlemmene for kun 1 år (årsmøtet kan fastsette kortere tjenestetid enn normalen på 2 år – jf. eierseksjonslovens §55).

Dersom det i enkelte perioder skulle være økt belastning og behov for flere i styret, så kan varamedlem delta.

Forslag til vedtak: Antall styremedlemmer reduseres fra 4 til 3 for perioden 2024 til 2025.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henning Hoel
Styremedlem, Branko Tomov Tollofsen
Styremedlem, Erik Christian Green
Styremedlem, Mehtab Afsar
Styremedlem, Inger Marie Liepelt
Varamedlem, Jon Langseth

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Branko Tomov Tollofsen og Erik Christian Green er på valg. Styremedlem Inger Marie Liepelt har meddelt at hun stiller sin plass til disposisjon etter ett år grunnet flytting til København i forbindelse med jobb.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Jon Langseth er på valg. Det skal velges ett varamedlem til styret.

6.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 357 627	867 578
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	3 500 034	-1 691 213
Tilbakeføring av avskrivning	52 686	52 686
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 001 725	2 128 575
B. Endring arbeidskapital	550 996	490 049
C. Arbeidskapital	1 908 622	1 357 627
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	5 117 684	2 981 208
Kortsiktig gjeld	-3 209 062	-1 623 582
C Arbeidskapital	1 908 622	1 357 627

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Jesperud Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	18 720 293	16 944 053	18 514 548	19 556 211
Sum leieinntekt		18 720 293	16 944 053	18 514 548	19 556 211
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	209 747	183 756	163 996	167 000
Sum annen inntekt		209 747	183 756	163 996	167 000
Sum inntekt		18 930 040	17 127 809	18 678 544	19 723 211
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	783 843	754 653	795 000	817 000
Styrehonorar	3	481 000	481 000	481 000	481 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	52 686	52 686	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		538 179	1 266 014	1 100 000	800 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	933 978	920 681	1 060 000	1 049 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 348 740	2 745 205	3 395 000	4 169 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	20 838	17 216	22 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	133 660	158 005	177 500	142 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 276 606	6 029 476	1 916 000	2 464 000
Revisjonshonorar		19 919	18 635	19 000	21 000
Forretningsførerhonorar		338 679	346 005	356 000	348 000
Andre honorar		376 638	511 766	400 000	365 000
Kontorkostnad		13 909	16 512	11 000	12 000
TV/bredbånd		2 080 118	1 889 249	2 109 250	2 205 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		85 802	73 977	57 000	72 000
Kontingenter og gaver		5 050	5 050	0	0
Forsikringer		1 376 143	1 502 596	1 605 000	1 420 187
Andre kostnader		488 048	401 225	520 000	559 000
Sum kostnad		13 353 836	17 189 951	14 023 750	14 946 187
Driftsresultat før IN		5 576 204	-62 142	4 654 794	4 777 024
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		618 242	131 643	0	0
Driftsresultat etter IN		6 194 446	69 501	4 654 794	4 777 024
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 147	42 647	0	0
Rentekostnad		2 750 559	1 803 360	2 078 983	2 919 080
Netto finansposter		2 694 412	1 760 713	2 078 983	2 919 080
Årsresultat		3 500 034	-1 691 213	2 575 811	1 857 944
Overført sameiekapital		3 500 034	-1 691 213	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 500 034	-1 691 213	0	0

Balanse 2023 Jesperud Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	255 307	307 993
Sum anleggsmidler		255 307	307 993
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		160 822	107 691
Kostnader til avregning		1 716 761	1 514 073
Andre kortsiktige fordringer		36 346	18 053
Forskuddsbetalte kostnader		822 982	655 332
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		28 504	16 110
Innestående bank		2 352 269	669 948
Sum omløpsmidler		5 117 684	2 981 208
SUM EIENDELER		5 372 991	3 289 201

Balanse 2023 Jesperud Boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-45 601 079	-49 101 113
Sum opptjent egenkapital		-45 601 079	-49 101 113
Sum egenkapital	9	-45 601 079	-49 101 113
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	47 765 008	50 766 733
Sum langsiktig gjeld		47 765 008	50 766 733
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		45 970	27 388
Leverandørgjeld		844 026	762 998
Skyldig off. myndigheter		67 454	69 954
Påløpne renter		16 881	516 800
A konto til avregning		1 963 562	0
Annen kortsiktig gjeld		271 169	246 441
Sum kortsiktig gjeld		3 209 062	1 623 582
Sum gjeld		50 974 070	52 390 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 372 991	3 289 201

Sted: _____

Dato: _____

Henning Hoel
Styreleder

Inger Marie Liepelt
Styremedlem

Mehtab Afsar
Styremedlem

Branko Tomov Tollofsen
Styremedlem

Erik Christian Green
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvikting av hele eller deler av sameiets lån. Nedkvittingen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995. Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Strøm blir avregnet av Brunata den 31.12. hvert år, og faktureres andelseierene påfølgende år.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 209 224	10 525 740
3609 Leie parkering	860 640	856 460
3618 Leietillegg strøm	104 129	221 467
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 892 160	1 550 880
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 730 137	1 669 509
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 896 284	2 092 276
3690 Kommunalt leietillegg	27 720	27 720
Sum	18 720 293	16 944 053

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	41 979	20 620
3999 Inntekt bom	167 768	163 136
Sum	209 747	183 756

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	444 615	426 923
5102 Overtid fra lønnssystemet	49 311	33 368
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	62 500	65 000
5150 Påløpne feriepenger	66 771	63 035
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	147 253	144 173
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	9 415	8 888
5753 Tjenestepensjon OTP	2 528	11 817
5990 Andre personalkostnader	1 450	1 450
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	481 000	481 000
Sum	1 264 843	1 235 653

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåkir	Snøplog	Spider	Snøfreser	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	207 731	63 375	162 500	61 625	79 375
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	207 731	63 375	162 500	61 625	79 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	86 555	13 203	78 542	61 625	79 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	121 177	50 172	83 958	0	0
Årets avskrivninger :	13 849	6 337	32 500	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2021	2021	2009	2010
Antatt levetid i år :	15	10	5	10	10

Sameiet består av 360 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 100, b.nr 54 i Oslo kommune. Eiertomt på 35 394 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP614062.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Vaktmestertjeneste	76 331	60 431
6360 Annet renhold	55 604	53 961
6361 Fast renhold	420 828	458 629
6362 Skadedyrutryddelse	39 305	32 912
6364 Matteleie	91 400	81 432
6391 Snømåking/strøing/feing	39 813	50 449
6392 Containerleie/tømming	207 930	182 867
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 768	0
Sum	933 978	920 681

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	13 816	10 308
6490 Leie av betalins system	7 022	6 908
Sum	20 838	17 216

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	9 626	7 274
6525 IT utstyr	0	3 990
6540 Inventar	12 329	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	16 093	15 986
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	83 217	68 967
6552 Driftsmateriell	0	50 846
6570 Arbeidstøy	1 680	0
6581 Programvare	10 716	10 942
Sum	133 660	158 005

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	227 379	1 148 603
6602 Vedlikehold VVS	154 302	2 887 106
6603 Vedlikehold elektro	132 410	131 424
6605 Vedlikehold fellesanlegg	86 319	193 083
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	4 575
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	106 028	76 710
6617 Vedlikehold brannvernustyr	26 101	788 782
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	965 469	118 564
6630 Egenandel forsikring	33 000	30 000
6641 Malerarbeider	26 675	213 750
6643 Glassarbeid/Vindu	6 030	58 400
6644 Fasade/balkonger	1 375	76 125
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	7 701	55 992
6648 Vedlikehold dører og porter	486 842	214 163
6663 Vedlikehold ventilasjon	3 450	0
6668 Drift ventilasjon	13 525	32 200
Sum	2 276 606	6 029 476

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-49 101 113	3 500 034	-45 601 079
Sum opptjent egenkapital	-49 101 113	3 500 034	-45 601 079
Sum egenkapital	-49 101 113	3 500 034	-45 601 079

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	94927044743	94927037577
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	6.45 %	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	51 061 700
Lånesaldo 01.01:	4 413 218	45 854 840
Avdrag i perioden:	94 922	2 408 128
Lånesaldo 31.12:	4 318 296	43 446 712
Saldo 5 år frem i tid:	3 856 788	33 928 163

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927037577	22	161 006	3 542 132
	3	160 978	482 934
	22	158 425	3 485 350
	3	158 398	475 194
	2	157 456	314 912
	22	153 264	3 371 808
	2	153 236	306 472
	1	149 714	149 714
	23	148 102	3 406 346
	2	148 075	296 150
	23	142 941	3 287 643
	2	142 913	285 826
	1	139 391	139 391
	1	137 662	137 662
	14	135 198	1 892 772
	3	135 170	405 510
	2	130 036	260 072
	22	124 875	2 747 250
	1	123 820	123 820
	1	122 150	122 150
	3	121 325	363 975
	12	119 713	1 436 556
	1	116 163	116 163

Langsiktig gjeld

	12	114 552	1 374 624
	2	111 001	222 002
	7	109 390	765 730
	1	109 363	109 363
	4	105 840	423 360
	76	104 228	7 921 328
	11	104 201	1 146 211
	13	100 678	1 308 814
	2	100 651	201 302
	3	96 486	289 458
	3	95 776	287 328
	1	94 264	94 264
	2	92 936	185 872
	1	92 909	92 909
	2	91 242	182 484
	4	88 219	352 876
	1	87 652	87 652
	2	85 196	170 392
	1	85 169	85 169
	2	83 465	166 930
	1	81 834	81 834
	1	80 661	80 661
	1	74 616	74 616
	1	71 592	71 592
	1	71 028	71 028
	1	68 005	68 005
	2	65 547	131 094
	3	62 524	187 572
	1	62 496	62 496
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927044743	30	15 068	452 040
	30	14 821	444 630
	30	14 327	429 810
	30	13 833	414 990
	30	13 339	400 170
	18	12 598	226 764
	2	12 104	24 208
	28	11 610	325 080
	15	11 116	166 740
	15	10 622	159 330
	15	10 128	151 920
	111	9 634	1 069 374
	6	8 893	53 358

Langsiktig gjeld

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkviktering av hele eller deler av sameiets lån.

Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.

Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Jesperud Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jesperud Boligsameie

Styreleder	Henning Hoel (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Branko Tomov Tollofsen (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Erik Christian Green (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Inger Marie Liepelt (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Mehtab Afsar (sign.)	25.03.2024

Til årsmøtet i Jesperud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jesperud Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-05 06:04:10 UTC



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>**

Årsmelding 2023 - Jesperud Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Henning Hoel
Styremedlem, Branko Tomov Tollofsen
Styremedlem, Erik Christian Green
Styremedlem, Mehtab Afsar
Styremedlem, Inger Marie Liepelt
Varamedlem, Jon Langseth

Styret i Jesperud Boligsameie består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Jesperud Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Jesperud Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971285923
Jesperud Boligsameie består av 360 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Jesperud Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP614062.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Jesperud Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret/sameiet har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Årlig gjennomgang HMS-system
- Kontroll av lekeplasser iht. jevnlig intervaller
- Hms-runde ansatte
- Kontroll av fellesareal iht. jevnlig intervaller (egenkontroll av bygninger)
- Legionellakontroll iht. jevnlig intervaller
- Kontroll av ventilasjonsanlegg
- brannvern kontroll av fellesarealer / boliger
- kontroll/service arbeidsutstyr

- kameraovervåkning, vektertjeneste

- Flere informasjonsbrev til sameiere, herunder brev med HMS-tiltak i boligene med svarskjema. Fulgt opp tilbakemeldinger fra skjemaene.

Vi har også fjernet lavhengende grener fra kaprifolene i sameiet slik at barn ikke skal få tak i bær.

Det er bestilt nytt brannvarslingsanlegg i Fossummerget 54-56 («langblokka»), og dette vil bli installert i løpet av 2024.

I sameiet ble det også oppdaget Faraomaur i noen leiligheter (uønsket maurart i Norge), og det er foretatt sanering av Anticimex i boligene (dekket av bygningsforsikringen).

Styrets arbeid

Det sittende styret har i 2023 hatt 9 ordinære styremøter og behandlet 54 ordinære styresaker (i tillegg behandles i hvert styremøte HMS, orienteringssaker, og «vaktmestersaker»).

De viktigste sakene styret har arbeidet med er:

VVS-prosjekt varmtvann

Prosjektet ble forsinket grunnet manglende levering av varmepumper fra utlandet, og overtakelsesforretning ble gjennomført 11.07.23.

Tiltak som er gjennomført i prosjektet er som følger:

- Generell utskifting av rør på alle beredersystemene. Rør beholdes kun der det er lagt riktige dimensjoner og rørene er i god forfatning, uten tegn på lekkasjer eller slitasje og det ikke er kappede og blindede rør.
- Alle varmtvannsrør isoleres med mineralullskåler og alle kaldtvannsrør isoleres med armafex cellegummi eller tilsvarende kondensisolasjon.
- Fjerne og erstatte beredere i dårlig forfatning
- Montere ekspansjonskar med betydelig større ekspansjonsvolum og gjennomstrømningskar.
- Montere varmeveksler mellom forvarmet varmtvann og ettervarmet varmtvann.
- Gjennomføre fullstendig innregulering av anlegget med varmepumper, vannmengder og i forhold til optimalt pumpetrykk.

Etter overtakelse har styret fulgt opp mangler fra overtakelsesforretningen og disse er nå utbedret. Det er fortsatt 2023 noen leiligheter som har hatt problemer med varmtvannet. Det er forskjellige årsaker til dette, både har det vært tiltak utført som retting av leveransen og det har vært interne feil i boligene (eksempelvis dårlige blandebatterier).

Enkelte forhold er fortsatt ikke avklart, og styret har i 2024 bl.a. bestilt utskiftning av sirkulasjonspumper i ett berederrom der disse ikke fungerte optimalt (var ikke en del av prosjektet).

Det skal gjennomføre 1-års befarings i 2024, og det er derfor viktig at alle som opplever problemer med varmtvann kontakter styret (helst direkte til styreleder på e-post henning@ahw.no)

Elbil-plasser

Styret har fra og med 1.7.2023 gått over til månedlig fakturering via ekstern leverandør Movel.

Vannmålere

Styret har fulgt opp årsmøtets vedtak om installasjon av nye vannmålere.

Styret mottar rapporter over forbruk fra Ista som avregnes mot akontobeløp av Usbl.

Styret har fått forespørsel om avregninger kan foretas hyppigere enn en gang i året, men det vil også medføre betydelig høyere administrasjonskostnader så vi avventer dette inntil videre. Styret oppfordrer alle til å redusere eget forbruk og følge med på dette. Alle seksjonseiere har fått tilsendt brukernavn og passord slik at man kan følge med på eget

forbruk hos www.istaonline.no

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Styret har fulgt om årsmøtevedtak om mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og har sammen med forretningsfører iverksatt mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld for det største lånet i sameiet.

Sameiets IN-ordning åpner for ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån i Handelsbanken i forbindelse med låneforfallene 30. mars og 30. september. Minstebeløpet for nedbetalingen er kr. 100 000,-, unntatt når man innfrir fellesgjelden helt.

Det er en del administrasjon med individuell nedbetaling, og Usbl tar kr. 3.500,- pr innbetaling. Den enkelte bør derfor kun nedbetale større beløp individuelt og dersom man har ledig kapital eller lavere rente enn sameiets lån. Sameiet må låne uten sikkerhet i bygningsmassen og slike gjeldsbrevlån ligger normalt ca. 1% høyere enn det den enkelte kan oppnå med god sikkerhet i egen seksjon (i skrivende stund er renten på sameiets fellesgjeld 6,7% nominelt). Man kan sjekke egen andel fellesgjeld i skattemeldingen, årsoppgaven fra Usbl eller på «Bonabo» hos www.usbl.no

Seksjonseiere som ønsker å nedbetale på sin fellesgjeld, må kontakte Usbl senest 1 måned før det aktuelle låneforfall ved å sende e-post til usbl@usbl.no og oppgi navn, adresse, leilighetsnummer og hvilke beløp man vil nedbetale ekstraordinært.

IN-ordningen medfører at giroer bare sendes ut for tre og tre måneder av gangen. Årsaken er at beløpet som skal dekke renter på IN-lån hvert kvartal blir regulert i henhold til renteendringene fra banken. Rentebeløpet på giroene vil altså variere ettersom lånerenten endres. Det vil ikke sendes ut varsler til eierne om disse renteendringene.

Bomiljø – vektertjenester - søppel

Styret anser at bomiljøet generelt er godt, og selv om vi har en del naboklager mv. er det ikke til å unngå i et stort sameie med 360 leiligheter.

Sameiet har opplevd en del problemer med uønsket opphold i garasjen, herunder råkjøring på nattestid, tyveri av dekk og mistanke om omsetning av narkotika.

Etter innføring av kameraovervåkning av fellesområdene med utrykning av vektertjenester ser vi en preventiv effekt og vi har hatt en betydelig nedgang i antall hendelser.

Vaktmester og styret bruker fortsatt mye tid på søppel som henses i fellesareal, utenfor søppelcontainerne og som kastes på bakken. Styret oppfordrer alle til å snakke med husstanden/leietakere/barn om dette slik at vi unngår å bruke mye ressurser, og kan ha det fint og hyggelig rundt oss hele tiden.

Kommunikasjon - hjemmeside

Styret har nå tatt i bruk e-post direkte til seksjonseiere/leietakere når det gis viktig informasjon. Styret oppfordrer alle til å registrere seg på «Bonabo» hos Usbl hvis man ikke har gjort det. Her kan man også få opplysninger om egen leilighet, felleskostnader, årsoppgaver mv.

I tillegg benytter vaktmester Facebook-gruppen for å gi informasjon.

Styret oppfordrer primært til at man sender konkrete henvendelser pr e-post til styret@jesperudboligsameie.no eller direkte til styreleder på e-post henning@ahw.no

Problemer med matlukt - ventilasjon

Styret mottar fortsatt noen klager på at matlukt siver inn i leiligheter fra naboene. Dette skyldes at flere seksjonseiere har koblet kjøkkenvifte/ventilator til sameiets felles ventilasjonsanlegg. Matlukt går da inn i naboenes leiligheter. Styret henstiller derfor til alle seksjonseiere og leietakere om å umiddelbart koble fra kjøkkenventilatorer/vifter som er koblet til ventilasjonsanlegget da dette ikke er tillatt. Sameiere kan i stedet for å installere ventilatorer som har kullfilter og ikke trenger å kobles til ventilasjonsanlegget. Ved rensing/kontroll viser det seg stadig at enkelte kobler elektriske vifter til ventilasjonsanlegget som ødelegger den naturlige oppdriften. Styret har utferdiget pålegg om utbedring av ventilasjonsløsninger som er i strid med vedtektene, og følger opp retting fra den enkelte seksjonseier.

Naboklager - pålegg til beboere

Styret har i 2023 fått klager fra seksjonseiere på naboer, og også fra naboer som klager på hverandre. Antallet klager er fortsatt relativt lavt sett i forhold til antall boliger, og styrets inntrykk er at vi gjennomgående har et godt bomiljø i sameiet. Styret følger opp klagene på vanlig måte, men vi henstiller om at vi i sameiet vårt forsøker å bedre kommunikasjonen oss imellom. Styret anbefaler at man forsøker å snakke med den/de man klager på før eventuell klage sendes styret (konfliktnivået blir ikke alltid mindre ved at styret kobles inn).

Videre har styret også i 2023 måtte følge opp seksjonseiere som ikke overholder vedlikeholdsplikt / ordensregler, i hovedsak knyttet til utette våtrom, søppel i fellesareal/garasjer mv.

Ny avtale med Telia – bredbånd/TV

Styret har i dag avtale med Telenor.

Avtalen inneholder følgende:

- Bredbånd med hastighet 75 mbps.
- Modem (Eurodocsis 3.1 klargjort for høye hastigheter opp/ned)
- T-we boks II
- wifi-ruter inkludert «alltid Wifi-garanti»
- TV-pakke med 15 faste kanaler + 100 poeng til bruk i TV/innholdsuniverset. Man velger kanaler ved å registrere seg på «Min side» hos Telenor.

Etter å ha gjennomført informasjonsmøte og etterfølgende spørreundersøkelse har styret etter flere forhandlingsrunder inngått ny avtale med Telia. Spørreundersøkelsen viste at man ønsket en «stor» Tv-pakke tilsvarende avtalen vi har med Telenor i dag (Frihet M).

Etter undersøkelsen har styret jobbet videre med forhandlinger med Telenor og Telia (som har fleksibiliteten som var ønsket), inngikk ny avtale med Telia. Bakgrunnen for valget av leverandør var følgende:

- Prisen fra Telia (med oppgradering til Fibernett) var klart lavere. Avtalen var over kr. 1,7 mill. lavere i pris sett over bindingstiden på 5 år (kr. 369,- pr mnd. pr. leilighet).
- Telia hadde kortere bindingstid (5 år)
- Telia hadde størst fleksibilitet. I løsningen kan man løpende velge mellom forskjellige TV-pakker/kanaler. I tillegg kan den enkelte også bytte løpende mellom hastighet på bredbånd og TV-løsninger. Eksempelvis kan man bytte ut TV-kanalene helt i en periode hvor man har behov for høy hastighet på bredbånd, og så bytte tilbake igjen senere (og omvendt).

- Høyere grunnhastighet i standardpakke – 250 mbps.
- Alle får 5 ekstra TV-poeng uten ekstra kostnad (iht. rammeavtale med Usbl).
- Kostnadsfritt abonnement til Vaktmesterkontor/Styrerom
- Det skal ikke foretas KPI-justering av prisene før tidligst i 2026.

Dere finner mer informasjon om produktet som vil inngå i den kollektive avtalen her:

<https://www.telia.no/borettslag/flex-universal-250/>

Det er foreløpig ikke avtalt anleggsperiode, men trolig blir det oppstart over sommeren og ferdigstilling i løpet av året.

Styret/Telia kommer tilbake med mer informasjon når vi nærmer oss installasjon/oppstart.

Fremtidig vedlikehold

Av planlagte vedlikeholdsarbeider fremover vil styret spesielt arbeide med:

- gjennomføre ettårsbefaring av entreprisen knyttet til VVS-anlegg og berederrom (se over)
- full rehabilitering av resterende tak (det er rehabilitert nytt tak i FB 54-56, og taket i FB24-28)
- vedlikeholdsspyling / kamerainspeksjon og evt. utbedring av enkelte felles avløpsrør
- vurdere evt. ytterligere bytte av garasjeporter (det er byttet 1 garasjeport)
- Vi vil i 2024 foreta forebyggende arbeider av betong i garasjen (hulkiler, og lokale katodiske anlegg).
- Nytt brannvarslingsanlegg i FB54-56 (se under HMS)
- Gjennomføre ventilasjonsrens i FB 42-52
- Etablere ventilasjon og tetting av etasjeskiller i deler av garasjeanlegget (innerst – tidligere tilfluktsrom).
- Utbedre takrenner og nedløp og evt. tiltak mot vannansamlinger på asfalt
- Starte vurdering/forprosjekt av uteområder generelt (lekeplasser, opphold mv.). Dette er tiltak som det finnes flere støtteordninger/mulighet for tilskudd til.

Oppsummering – økonomi

Styrets vurdering er at vi nå har gjennomført flere tunge og kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter de siste årene og at vi har en godt vedlikeholdt bygningsmasse, men med løpende behov for vedlikehold (se over).

Det er etter styrets syn viktig å løpende vedlikeholde bygningsmassen for å opprettholde en god langsiktig økonomistyring og sikre verdiene på bygningsmassen, og det vises her til avsnittet om fremtidig vedlikehold som bør gjennomføres.

Styret vil gjennomgå regnskapet på årsmøtet, men ønsker her i årsmeldingen å si noe overordnet om sameiets økonomiske stilling.

Det har også i 2023 vært en svært høy prisstigning som endte på 5,5% for 2023

(konsumprisindeks). KPI justert for avgiftsendringer og uten energivarer (KPI-JAE) gikk opp med hele 6,2 prosent i 2023 og er den høyeste som er målt siden beregningene startet i 2001.

Prisstigningen er enda høyere for enkelte av kostnadene i sameiet. Styret viser her særskilt til følgende:

- Kommunale avgifter fortsetter å øke dramatisk. De var i 2022 kr. 2.744.000, - og økte til kr. 3 348 740, - i 2023. For 2024 øker vann- og avløpsgebyr med ytterligere 20,7% og renovasjonsgebyret med 8%. Kommunale avgifter er for 2024 budsjetttert med kr. 4.169.000,- og utgjør nå over 23% av totale kostnader i sameiet.

- festeavgiften som ikke har vært regulert på svært mange år økte fra kr. 388.000, - til kr. 529.534, - (økning på 36,5%)

- det kom ytterligere 6 renteøkninger i 2023 på sameiets fellesgjeld (og den er også økt 1 gang i 2024) og renten er i skrivende stund på 6,7% mot 4,7% ved inngangen av 2023.

Styret er klar over at alle nå har fått det trangere i privatøkonomien, de fleste har egne lån på bolig, egne strømreregninger som er høyere og økte matutgifter. I denne situasjonen anser styret at det er viktig å ikke øke de totale felleskostnadene mer enn nødvendig. Vi har i 2023 derfor relativt svak likviditet for å unngå høyere økning av felleskostnadene selv om arbeidskapitalen økte med kr. 550.000, -. På sikt må vi imidlertid styrke likviditeten igjen for å ha rom for uforutsette utgifter som sameiet kan dekke uten kapitalinnkallinger/ekstraordinære låneopptak.

De endringer som styret har vedtar i felleskostnadene kommer i tillegg til endringer i kapitalkostnadene (renter/avdrag) på sameiets fellesgjeld som følge av renteendringer. Disse endringene varsles ikke særskilt. På bakgrunn av årsmøtets vedtak om å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld vil kapitalkostnadene endres automatisk i tråd med renteendringer på sameiets lån. Styret håper «rentetoppen» snart er nådd, og at man forhåpentligvis kan få lavere kapitalkostnader etter hvert (rentenedgang på fellesgjeld vil heller ikke varsles særskilt).

Styret gjennomgår jevnlig sameiets rammeavtaler, og Styret arbeider løpende med å holde kostnader nede, og forhandlet i 2023 eksempelvis med forsikringsselskap og hentet inn flere tilbud. Vi forhandlet da ned forsikringspremien til kr. 1.314.976,- som var en reduksjon på kr. 289.708,-.

Videre følger styret nøye med på renteutviklingen slik at vi forhandler frem den enhver til beste renten som sameiet kan få på fellesgjelden.

Vi håper at Jesperud boligsameie fortsatt kan styres med samme entusiasme som før. Til dette trengs imidlertid stadig interesserte seksjonseiere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men hyggelig og lærerikt er det.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2024