



INNKALLING 2025

Jesperud Boligsameie

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00

Bomberommet Fossumberget 48

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Jesperud Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om godtgjørelse til valgkomiteen
- 5.2 Forslag fra Grazyna Jarosz Fossumberget 26 om beboermøte på høsten
- 5.3 Forslag fra Grazyna Jarosz Fossumberget 26 - informasjon fordeling av oppgaver i styret.
- 5.4 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om innsikt i vaktmesters oppgaver
- 5.5 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om begrenset tjenestetid for styremedlemmer
- 5.6 Forslag fra Keith Morjan Fossumberget 24 om adgang til å installere egne varmtvannsberedere
- 5.7 Forslag om innføring av skiltgjenkjenning for innkjøring i sameiet

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 450 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om godtgjørelse til valgkomiteen

Medlemmene i valgkomiteen utfører en betydelig mengde arbeid knyttet til utvelgelsen av kandidater til nøkkelposisjoner i borettslaget. De avholder møter, møter kandidatene, analyserer deres kvalifikasjoner og kompetanse. I løpet av denne prosessen må de føre detaljerte skriftlige rapporter, utarbeide karakteristikk av kandidatene og formulere anbefalinger. De har også jevnlig telefonsamtaler seg imellom for å diskutere, dele synspunkter og fatte beslutninger. Til slutt presenterer de sitt valg for beboerne og begrunner det. Denne prosessen krever tid, ansvar og grundige vurderinger, noe som gjør det rimelig å kompensere for arbeidet.

Forslag til vedtak: *Hvert medlem av valgkomiteen skal motta en godtgjørelse på 5000 norske kroner for sitt arbeid gjennom hele valgprosessen. Lederen av valgkomiteen, som har det overordnede ansvaret for å samle inn informasjon, skrive rapporter og presentere den endelige anbefalingen på vegne av komiteen, skal motta 7000 norske kroner.*

Styrets innstilling: Styret fremmer ingen egen innstilling til forslaget og overlater til årsmøtet å vurdere evt. godtgjørelse til valgkomiteen og størrelsen på denne.

5.2 Forslag fra Grazyna Jarosz Fossumberget 26 om beboermøte på høsten

Under årsmøtet det er begrenset tid til å bli bedre kjent med styremedlemmer, nye seksjonseierne og til å diskutere aktuelle saker og utfordringer i sameiet.

Forslag til vedtak: *Det organiseres 1 seksjonseiermøte til høsten, i tillegg til årsmøtet, slik at seksjonseierne kan møtes 2 ganger i året.*

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget. Det er forsøkt beboermøter tidligere, men oppmøtet har ofte vært veldig dårlig (også på selve årsmøtet). Styret er enig med forslagsstiller i at fysiske møter gir en annen kommunikasjon enn skriftlig/digital utveksling, men erfaringen er at det er en stadig økning i seksjonseiere som ønsker digital kommunikasjon. Styrets innstilling er at forslaget vedtas, og styret vil da kalle inn til et beboermøte høsten 2025. Hvis oppmøtet og erfaringene er gode vil styret fortsette med et beboermøte på høsten også i kommende år.

5.3 Forslag fra Grazyna Jarosz Fossumberget 26 - informasjon fordeling av oppgaver i styret.

Hensikten med vedtak er å forbedre kommunikasjon/samarbeid mellom seksjonseierne og styremedlemmene.

Forslag til vedtak: *Styret skal etter årsmøtet/konstituerende styremøte sende ut informasjon til seksjonseierne om hvilke oppgaver de enkelte styremedlemmene har hovedansvar for*

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget, og vil hvis det blir vedtatt sende ut informasjon om hovedoppgavene til seksjonseierne etter konstituerende styremøte. Styret presiserer at det likevel er mange oppgaver som ikke er planlagt og må løses/fordeles i styret løpende underveis i løpet av året.

5.4 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om innsikt i vaktmesters oppgaver

Det er behov for at seksjonseierne får nærmere innsikt i vaktmesters arbeidsoppgaver og hvordan dette utføres. Det foreslås derfor at man skal tilgjengeliggjøre en instruks for vaktmester,

Forslag til vedtak: Styret skal evt. utarbeide og informere seksjonseierne om instruks for vaktmester der arbeidsoppgaver/rutiner er beskrevet. Styret skal i årsrapporten orientere om vaktmester i et fast punkt i årsrapporten hvert år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til forslaget er negativ. Det er styret som må fungere som vaktmesters arbeidsgiver, og vi ønsker gjerne å få innspill fra seksjonseierne men det er styret som må kanalisere oppgaver/prioritere vaktmesters arbeidstid løpende gjennom året etter behov. Vi er et stort sameie med over 1000 beboere, og en instruks for vaktmester og oppfølging av denne må utarbeides/endres løpende og det er ikke hensiktsmessig at alle seksjonseiere skal ha innsyn/synspunkter om instruksen eller prioritering av arbeidsoppgaver og hvordan vaktmester utfører disse. Det skjer mye løpende gjennom året der styret må kunne prioritere hva vaktmester skal gjøre, og også evt. fravike en instruks.

Vi tror de fleste har en oversikt over vaktmesters hovedoppgaver uavhengig av evt. instruks som må være gjenstand for løpende evaluering. Styret har i løpet av perioden etablert Mehtab i styret som fast kontakt med vaktmester, slik at dialogen kan være tettere med et styremedlem som bor i

sameiet og får mange innspill (styreleder er ekstern). Styreleder har personalansvaret og gjennomfører eksempelvis medarbeidersamtaler og har også mye kontakt med vaktmester gjennom året.

Det er ikke lenger krav til årsrapport i sameiet, men styret skriver likevel en grundig rapport hvert år, og vil ta med forhold rundt vaktmester hvis det er aktuelt for det enkelte regnskapsår.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.5 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om begrenset tjenestetid for styremedlemmer

Styret har hatt perioder med lite utskiftning av styremedlemmer, og det foreslås derfor at det skal være en begrensning på tjenesteperiode for ordinære styremedlemmer på 4 sammenhengende år slik at man får en utskiftning samtidig som det opprettholdes kontinuitet i styret (styreleder er ekstern og har fungert i mange år).

Forslag om vedtektsendring må vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, jf. eierseksjonslovens §27 annet ledd.

Forslag til vedtak: Det foreslås følgende nytt tillegg til vedtektenes punkt 19 tredje punktum og 4 punktum:

«Et ordinært styremedlem kan gjenvelges for ytterligere én periode på 2 år, forutsatt at den totale valgperioden for det enkelte styremedlem ikke overstiger 4 år. Etter å ha fullført den maksimale valgperioden på 4 år, kan et styremedlem først velges igjen etter å ha hatt en pause på minst 1 valgperiode (2 år).»

Styrets innstilling: Styrets innstilling er negativ til forslaget. Styret er enig i at det er en fordel med både kontinuitet og en viss utskiftning i styret.

Vi mener likevel at dette er noe valgkomiteen kan/bør ta hensyn til i sitt arbeid og i sin innstilling. Sameiet bør ikke ha begrensninger i vedtektene som gjør at man kan komme i en situasjon der årsmøtet ikke kan velge de beste kandidatene, eller veleg styremedlemmer ut fra det kompetansenbehov sameiet har til enhver tid. Erfaringene de siste årene er også at det ikke er veldig mange kandidater til vervene som tillitsvalgte i sameiet, og det kan da være ekstra uheldig med vedtektsmessige begrensninger i valgbarhet.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.6 Forslag fra Keith Morjan Fossumberget 24 om adgang til å installere egne varmtvannsberedere

Den felles varmtvannsberederen opplever ofte kapasitetsproblemer, spesielt i helger og på helligdager. Dette fører til at beboere tidvis går tom for varmtvann. For å sikre bedre komfort og en mer stabil varmtvannstilgang foreslås det at beboere med tilstrekkelig strømkapasitet gis mulighet til å installere sin egen varmtvannsbereder.

Forslag til vedtak: 1. Beboere med tilstrekkelig strømkapasitet (dvs. de som har forsterket strømlinje til sin boenhet) skal gis anledning til å installere egen varmtvannsbereder i sin boenhet.

2. Installasjonen skal følge gjeldende lover, forskrifter og tekniske krav, samt godkjennes av styret før gjennomføring.

3. De beboere som installerer egen varmtvannsbereder skal

fortsatt betale vedlikeholdskostnader knyttet til det felles varmtvannssystemet, men fritas fra den delen av felleskostnadene som dekker varmtvannsforbruk.

4. Styret gis ansvar for å utarbeide retningslinjer for søknadsprosess, tekniske krav

Styrets innstilling: Styret er negativt til forslaget av flere grunner. Det er akkurat gjennomført en kartlegging fra Elektro-Sivert og det viser seg at flere har installert økte kurser i leilighetene uten styrets godkjenning. Man har da tatt fra den «felles kapasiteten» i sameiets infrastruktur og den kapasiteten vi har fra eksisterende trafo-stasjoner. Det er også anbefalt at man må vurdere å kreve tilbakestilling der seksjonseiere har tatt seg til rette med svært høy kapasitet til egen leilighet uten godkjenning.

Hvis årsmøtet godkjenner installasjon av egne varmtvannsberedere vil dette innebære at det pr. i dag kan være at kun de som selv har tatt seg til rette som får denne muligheten. Vår vurdering er imidlertid at dersom forslaget godkjennes må man etter likhetsprinsippet godta dette for alle seksjonseiere, og det vil kunne bli svært kostbart å bygge ut kapasiteten internt med stigeledninger etc., og evt. med økt trafo-kapasitet og at dette er felleskostnader som sameiet må dekke.

Styret har ikke fått vurdert de tekniske forholdene med en slik løsning, men boligene har jo et internt røropplegg i boligen som kommer fra fellesanlegget, og jeg er usikker på om det kan skape tekniske utfordringer med flere egne varmtvannsberedere som kobles fra fellesanlegget der varmtvann sirkulerer. Dette måtte i tilfelle utredes videre.

Vi er kjent med at det stadig er noen utfordringer med varmtvannskapasiteten, og det jobbes løpende med de saker som meldes inn til styret. Samtidig vil det nok være slik at det vil være kostbart å ha en kapasitet som har tilstrekkelig varmtvann til at det ikke blir noen svingninger i periodene med aller høyest forbruk. Man forsøker nå å balansere en god kapasitet opp mot lavere kostnader til oppvarming av varmtvann. Styret ser nå at dette gir resultater, ved at nye varmepumper, nye varmtvannsberedere og nye sirkulasjonsløsninger gir vesentlig lavere kostnader. Vi har nå oppgradert anlegget for en kontraktssum på kr. 3,3 mill., og strømforbruket til varmtvann er dramatisk redusert etter prosjektet var ferdigstilt. Kostnaden er redusert fra kr. 2.739.000, - i 2022 til kr.1.321.000, - i 2024 (hvor man har hatt drift av nytt anlegg hele året). Selv om man tar hensyn til at strømprisene var 11,4% lavere i 2024 enn i 2022 så har vi en veldig stor besparelse både prosentmessig og beløpsmessig. Investeringen er altså spart inn i løpet av 2,5 år, og selv om det ikke synes på sameiets regnskap, vil de fleste seksjonseiere i avregningene fra Ista se at man får igjen penger pga. lavere kostnad. I gjennomsnitt var kostnadene til oppvarming av varmtvann ca. kr. 3.000, - lavere pr bolig i 2024 sammenlignet med 2022.

Styrets vurdering er at man fortsatt bør arbeide for god kapasitet og lønnsom oppvarming av varmtvann i fellesanlegget, fremfor å åpne for individuelle installasjoner av varmtvannsberedere som kan medføre høye kostnader til å øke infrastrukturen for strøm.

5.7 Forslag om innføring av skiltgjenkjenning for innkjøring i sameiet

Årsmøtet behandlet i fjor forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å etablere skiltgjenkjenning for å redusere innkjøring/parkering i sameiet. Det var gitt følgende redegjørelse for forslaget:

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.

Årsmøtet fattet etter dette følgende vedtak (enstemmig):

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

Styret har vært i kontakt med flere leverandører, og ønsker her å redegjøre for fordeler/ulempes ved forslaget:

Fordeler:

Styret er helt enig med forslagsstiller at det er problematisk med både for mye trafikk på gangveiene og parkering skjer over lengre tid inne på området (det er flere seksjonseiere som ikke respekterer dette). Ved innføring av skiltgjenkjenning vil man eksempelvis kunne sette opp prisen vesentlig for de som parkerer lenger enn 20 minutter (eks. første 20 min. kr. 20,- og deretter kr. 100,- hver halvtime). Styret mener at man ved skiltgjenkjenning kan unngå den langvarige parkeringen som skjer inne på området i dag.

Misbruk ved bomplassering ved pirat-bomåpner vil også kunne unngås, og man kan sikre at ingen misbruker ordningen med gratis passering ved oppringning for de som har TT-kort av kommunen.

Styret er usikre på om skiltgjenkjenning i seg selv vil reduserer kjøringen vesentlig, men noe reduksjon vil det trolig bli. For en vesentlig reduksjon i selve trafikken er det mer effektivt å øke prisene for passering (noe som ble nedstemt av årsmøtet i 2024).

Ulemper

Alle leverandører forutsetter at brukere må benytte en app. for betaling dersom man skal unngå høye gebyrer for fakturering av parkeringen. Det kan være en ulempe for en del beboere som heller ønsker betaling med kort som i dag. På den annen side vil andre kunne anse at dette er enklere. Det er uklart om skiltgjenkjenning kan kombineres med dagens bomløsning.

Det er innhentet overslag/priser fra flere leverandører, og vi har fått følgende tilbakemeldinger:

Kostnader

Apcoa: Årlige driftskostnader ca. kr. 125.000,- (de tar investeringskostnaden). Det må undersøkes om man kan kombinere både bom og skiltgjenkjenning eller om det er aktuelt å kun benytte skiltgjenkjenning. Bindingstid 3 år.

P-Service: Etablering av anlegg kr. 108.750, -, årlig driftskostnad kr. 30.000, -.

Voids: Kr. 117.000, - pr. år (de tar investeringskostnaden).

Det bør altså påregnes en årlig kostnad på mellom 70.000,- og 110.000, - etter som hvilken løsningen som velges. Dersom man avvikler bom vil man kunne spare noe på drifts-/reparasjonskostnader av denne. Dersom årsmøtet fatter et positivt vedtak vil styret inngå nærmere dialog/forhandlinger med leverandørene.

Forslag til vedtak: *Styret får fullmakt til å inngå avtaler og etablere skiltgjenkjenning i sameiet, enten i kombinasjon med dagens bomløsning eller ved fjerning av bom.*

Styrets innstilling: Som det fremgår over er det etter styrets vurdering både fordeler og ulemper ved ordningen, og styret fremmer ingen egen innstilling til forslaget og overlater til årsmøtet å vurdere dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henning Hoel
Styremedlem, Elisabeth Kristiansen
Styremedlem, Mehtab Afsar
Styremedlem, Qamar Zaman
Varamedlem, Mohammed Gyaan

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Berit Bjørstad Janne Anita Hartviksen Branko Tomov Tollofsen Olga Helgesson

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 908 622	1 357 627
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 492 524	3 500 034
Tilbakeføring av avskrivning	52 686	52 686
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 762 906	-3 001 725
B. Endring arbeidskapital	-217 696	550 996
C. Arbeidskapital	1 690 926	1 908 622
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	5 933 864	5 117 684
Kortsiktig gjeld	-4 242 938	-3 209 062
C Arbeidskapital	1 690 926	1 908 622

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

Resultatregnskap 2024 Jesperud Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	19 682 637	18 720 293	19 556 211	21 252 783
Sum leieinntekt		19 682 637	18 720 293	19 556 211	21 252 783
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	205 166	209 747	167 000	0
Sum annen inntekt		205 166	209 747	167 000	0
Sum inntekt		19 887 803	18 930 040	19 723 211	21 252 783
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	843 840	783 843	817 000	885 000
Styrehonorar	3	481 000	481 000	481 000	450 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	52 686	52 686	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		352 490	538 179	800 000	350 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	1 344 997	933 978	1 049 000	1 151 000
Kommunale avgifter/renovasjon		4 457 541	3 348 740	4 169 000	4 579 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	20 396	20 838	22 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	115 084	133 660	142 000	107 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 551 901	2 276 606	2 464 000	4 436 000
Revisjonshonorar		20 854	19 919	21 000	22 000
Forretningsførerhonorar		339 124	338 679	348 000	313 000
Andre honorar	9	525 514	376 638	365 000	317 000
Kontorkostnad		14 898	13 909	12 000	12 000
TV/bredbånd		2 187 759	2 080 118	2 205 000	1 594 080
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		171 068	85 802	72 000	120 000
Kontingenter og gaver		0	5 050	0	0
Forsikringer		1 420 614	1 376 143	1 420 187	1 613 000
Andre kostnader	10	566 782	488 048	559 000	554 000
Sum kostnad		15 466 547	13 353 836	14 946 187	16 524 080
Driftsresultat før IN		4 421 255	5 576 204	4 777 024	4 728 703
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		1 037 613	618 242	0	0
Driftsresultat etter IN		5 458 868	6 194 446	4 777 024	4 728 703
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		137 515	56 147	0	0
Rentekostnad		3 103 859	2 750 559	2 919 080	2 947 928
Netto finansposter		2 966 344	2 694 412	2 919 080	2 947 928
Årsresultat		2 492 524	3 500 034	1 857 944	1 780 775
Overført sameiekapital		2 492 524	3 500 034	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 492 524	3 500 034	0	0

Balanse 2024 Jesperud Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	202 621	255 307
Sum anleggsmidler		202 621	255 307
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		87 196	160 822
Kundefordringer		2 290	0
Kostnader til avregning		1 321 971	1 716 761
Andre kortsiktige fordringer		71 674	36 346
Forskuddsbetalte kostnader		1 236 760	822 982
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		3 897	28 504
Innestående bank		3 210 076	2 352 269
Sum omløpsmidler		5 933 864	5 117 684
SUM EIENDELER		6 136 485	5 372 991

Balanse 2024 Jesperud Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-43 108 555	-45 601 079
Sum opptjent egenkapital		-43 108 555	-45 601 079
Sum egenkapital	11	-43 108 555	-45 601 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	45 002 102	47 765 008
Sum langsiktig gjeld		45 002 102	47 765 008
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		29 807	45 970
Leverandørgjeld		1 353 979	844 026
Skyldig off. myndigheter		75 466	67 454
Påløpne renter		16 354	16 881
A konto til avregning		2 691 874	1 963 562
Annen kortsiktig gjeld		75 459	271 169
Sum kortsiktig gjeld		4 242 938	3 209 062
Sum gjeld		49 245 040	50 974 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 136 485	5 372 991

Sted: _____

Dato: _____

Henning Hoel
Styreleder

Mehtab Afsar
Styremedlem

Qamar Zaman
Styremedlem

Elisabeth Kristiansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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. Nedkviktingen 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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 050 736	11 209 224
3609 Leie parkering	862 860	860 640
3618 Leietillegg strøm	0	104 129
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 892 160	1 892 160
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 091 751	2 730 137
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 757 410	1 896 284
3690 Kommunalt leietillegg	27 720	27 720
Sum	19 682 637	18 720 293

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	16 001	41 979
3999 Inntekt bom	189 165	167 768
Sum	205 166	209 747

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	465 961	444 615
5102 Overtid fra lønnssystemet	56 417	49 311
5120 Timelønn fra lønnssystemet	1 495	0
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	67 500	62 500
5150 Påløpne feriepenger	70 965	66 771
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	153 652	147 253
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	10 006	9 415
5753 Tjenestepensjon OTP	12 963	2 528
5990 Andre personalkostnader	4 882	1 450
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	481 000	481 000
Sum	1 324 840	1 264 843

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåking	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:	100 403	19 540	111 042	61 625	79 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	107 328	43 835	51 458	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

	2024	2023
6310 Vaktmestertjeneste	211 250	76 331
6341 Brannalarm	1 677	0
6360 Annet renhold	99 805	55 604
6361 Fast renhold	596 388	420 828
6362 Skadedyrtryddelse	34 594	39 305
6364 Matteleie	95 160	91 400
6390 Andre driftskostnader	7 950	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	39 813
6392 Containerleie/tømming	239 798	207 930
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	58 375	2 768
Sum	1 344 997	933 978

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	12 773	13 816
6490 Leie av betalins system	7 624	7 022
Sum	20 396	20 838

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	5 156	9 626
6540 Inventar	1 275	12 329
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 050	16 093
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	68 258	83 217
6552 Driftsmateriell	35 309	0
6570 Arbeidstøy	1 036	1 680
6581 Programvare	0	10 716
Sum	115 084	133 660

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	328 749	227 379
6602 Vedlikehold VVS	437 217	154 302
6603 Vedlikehold elektro	390 066	132 410
6605 Vedlikehold fellesanlegg	23 090	86 319
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	53 331	106 028
6617 Vedlikehold brannvernustyr	397 197	26 101
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	99 902	965 469
6630 Egenandel forsikring	50 000	33 000
6641 Malerarbeider	14 126	26 675
6643 Glassarbeid/Vindu	0	6 030
6644 Fasade/balkonger	0	1 375
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	61 973	7 701
6648 Vedlikehold dører og porter	210 625	486 842
6663 Vedlikehold ventilasjon	485 626	3 450
6668 Drift ventilasjon	0	13 525
Sum	2 551 901	2 276 606

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	120 852	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	104 615	104 842
6720 Juridisk honorar	2 375	8 610
6730 Teknisk honorar	113 551	131 975
6750 Vakthold	184 121	131 211
Sum	525 514	376 638

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	730	10 759
7719 Møter, div. styret	4 702	4 370
7740 Kurs for tillitsvalgte	14 360	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	529 534	459 145
7770 Betalingskostnader	1 539	1 641
7773 Omkostninger innkreving	15 665	11 161
7790 Andre kostnader	0	45
7792 Øredifferanse	-39	4
7795 Husleietap	291	923
Sum	566 782	488 048

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-45 601 079	2 492 524	-43 108 555
Sum opptjent egenkapital	-45 601 079	2 492 524	-43 108 555
Sum egenkapital	-45 601 079	2 492 524	-43 108 555

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 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	94927044743	94927037577
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	6.65 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2035	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	51 061 700
Lånesaldo 01.01:	4 318 296	43 446 712
Avdrag i perioden:	81 454	2 681 452
Lånesaldo 31.12:	4 236 842	40 765 260
Saldo 5 år frem i tid:	2 588 038	30 818 250

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927037577	22	154 835	3 406 370
	3	154 808	464 424
	22	152 352	3 351 744
	3	152 326	456 978
	2	151 421	302 842
	21	147 389	3 095 169
	2	147 362	294 724
	1	143 975	143 975
	22	142 425	3 133 350
	2	142 399	284 798
	22	137 462	3 024 164
	2	137 435	274 870
	1	132 385	132 385
	14	130 016	1 820 224
	3	129 989	389 967
	2	125 052	250 104
	22	120 088	2 641 936
	1	119 073	119 073
	1	117 468	117 468
	3	116 675	350 025
	12	115 124	1 381 488
	1	111 711	111 711
	12	110 161	1 321 932

Langsiktig gjeld

	2	106 746	213 492
	7	105 197	736 379
	1	105 171	105 171
	4	101 783	407 132
	75	100 233	7 517 475
	11	100 207	1 102 277
	13	96 819	1 258 647
	2	96 793	193 586
	2	92 788	185 576
	2	92 105	184 210
	1	90 651	90 651
	2	89 373	178 746
	1	89 347	89 347
	1	87 744	87 744
	4	84 838	339 352
	1	84 292	84 292
	1	81 930	81 930
	1	81 904	81 904
	2	80 266	160 532
	1	78 697	78 697
	1	77 569	77 569
	1	71 756	71 756
	1	68 848	68 848
	1	68 305	68 305
	1	65 399	65 399
	2	63 034	126 068
	3	60 127	180 381
	1	60 101	60 101
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927044743	30	14 784	443 520
	30	14 541	436 230
	30	14 057	421 710
	30	13 572	407 160
	30	13 087	392 610
	18	12 360	222 480
	2	11 875	23 750
	28	11 391	318 948
	15	10 906	163 590
	15	10 421	156 315
	15	9 937	149 055
	111	9 452	1 049 172
	6	8 725	52 350

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

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

Nedkvikteringen 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.)	18.03.2025
Styremedlem	Mehtab Afsar (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Qamar Zaman (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Kristiansen (sign.)	18.03.2025

Til årsmøtet i Jesperud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jesperud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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.

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.

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

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."

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-03-24 14:57:47 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Jesperud Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Henning Hoel
Styremedlem, Elisabeth Kristiansen
Styremedlem, Mehtab Afsar
Styremedlem, Qamar Zaman
Varamedlem, Mohammed Gyaan

Styret i Jesperud Boligsameie består av 1 kvinne og 3 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. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

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 tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- 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.

Det er montert nytt brannvarslingsanlegg i Fossumberget 54-56 («langblokka»).

Styrets arbeid

De viktigste sakene styret har arbeidet med er:

Ferdigstillelse VVS-prosjekt varmtvann

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 armaflex 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.

Vi er kjent med at det stadig er noen utfordringer med varmtvannskapasiteten, og det jobbes løpende med de som meldes inn til styret. Samtidig vil det nok være slik at det vil være kostbart å ha en kapasitet som har tilstrekkelig varmtvann til at det ikke blir noen svingninger i periodene med aller høyest forbruk. Man forsøker nå å balansere en god kapasitet opp mot lavere kostnader til oppvarming av varmtvann.

Styret ser nå at dette gir resultater, ved at nye varmepumper, nye varmtvannsberedere og nye sirkulasjonsløsninger gir vesentlig lavere kostnader. Vi har nå oppgradert anlegget for en kontraktssum på kr. 3,3 mill., og strømforbruket til varmtvann er dramatisk redusert etter at prosjektet var ferdigstilt.

Kostnaden er redusert fra kr. 2.739.000, - i 2022 til kr.1.321.000, - i 2024 (hvor man har hatt drift av nytt anlegg hele året). Selv om man tar hensyn til at strømprisene var 11,4% lavere i 2024 enn i 2022 så har vi en veldig stor besparelse både prosentmessig og beløpsmessig. Investeringen er altså spart inn i løpet av 2,5 år, og selv om det ikke synes på sameiets regnskap, vil de fleste seksjonseiere i avregningene fra Ista se at man får igjen penger pga. lavere kostnad. I gjennomsnitt var kostnadene til oppvarming av varmtvann ca. kr. 3.000, - lavere pr bolig i 2024 sammenlignet med 2022.

Telia

Det er nå gjennomført installasjon av fiber, og med bytte av leverandør fra Telenor til Telia. Etter gjennomført spørreundersøkelse jobbet styret videre med forhandlinger med Telenor og Telia (som har fleksibiliteten som var ønsket i spørreundersøkelsen), og det ble inngått 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.
- 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.

Installasjon som berører 360 leiligheter vil alltid medføre en del utfordringer, men i hovedsak er styrets erfaring at de aller fleste er godt fornøyd med ny leverandør. Det gjenstår oppfølging av noen forhold, blant annet har ikke alle fått levert veggfeste til ruter.

Vannmålere

Styret har fått forespørsel om avregninger kan foretas hyppigere enn en gang i året, men det vil også medføre betydelig høyere administrasjons- kostnader 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 opp årsmøtevedtak om mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og har sammen med forretningsfører iverksatt mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld helt eller delvis.

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. 3.120,- pr innbetaling. Den enkelte bør derfor kun nedbetale større beløp individuelt og dersom man har 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. Man kan sjekke egen andel fellesgjeld i skattemeldingen, årsoppgaven fra Usbl eller på «min side» 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. Giro og avtale vil bli sendt ut på bakgrunn av dette. Forfall for innbetaling til Usbl er 15. mars. Fristen er absolutt og beløp som blir innbetalt for sent vil bli returnert avsender.

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

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. Styret mener at kameraovervåking med tilkobling til vektertjenester ved behov har en god preventiv effekt og vi har hatt en betydelig nedgang i antall hendelser.

Det er i enkelte tilfeller også oversendt videomateriale til politiet, men vi kjenner ikke til status i oppfølgingen av politiet i forhold til disse sakene da dette er belagt med taushetsplikt.

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 «min side» hos Usbl (BONABO) 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 2025 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 2024 måtte følge opp seksjonseiere som ikke overholder vedlikeholdsplikten, i hovedsak knyttet til utette våtrom. Det er også begjært tvangssalg av en bolig grunnet vesentlig mislighold.

Fremtidig vedlikehold

Av planlagte vedlikeholdsarbeider fremover vil styret spesielt arbeide med:

- Forebyggende vedlikehold av gavlvegger, hvor man enkelte steder ser fuktutslag, beslag som har løsnet mv. Det er viktig med tiltak for å forlenge levetiden til teglsteinsfasaden på gavlvegger.
- Utbedring av nedløp / takrenner på utsiden av blokkene (herunder utbedring av underlag)
- full rehabilitering av tak (det er rehabilitert nytt tak i FB 54-56, og taket i FB24)
- vedlikeholdsspyling / kamerainspeksjon og evt. utbedring av enkelte felles avløpsrør
- Undersøke – utbedre enkelte lekkasjepunkter (garasje)

- Utskiftning av utelamper til nye med led-belysning
- Vindusutskiftning av vinduer som har akutt behov for dette (eks. råteskadede vinduer fra byggeår – 1973, jf. kartlegging fra styret)
- Generell oppgradering av uteområder, lekeplasser mv.

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.

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 årsmelding å si noe overordnet om sameiets økonomiske stilling.

For 2024 er det nok en gang utgiftene til kommunen som øker mest. I 2023 ble vann- og avløpsgebyret økt med 23,4% og det økte ytterligere med 20,7% i 2024 (altså en økning på nesten 49% på 2 år). De kommunale utgiftene endte for 2024 med kr. 4.457.000, - og er den desidert største driftsutgiften sameiet har (ca. 32% av alle driftsutgifter). Det er diskutert politisk om man skal redusere mva. på kommunale avgifter og dette vil være positivt for økonomien dersom det gjennomføres.

De endringer som styret 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 bytter leverandører der det er hensiktsmessig ut fra kvalitet/pris på tjenestene. Videre følger styret nøye med på renteutviklingen slik at vi forhandler frem den til enhver tid 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 10.04.2025

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Introduksjon:

Valgkomiteen har i år bestått av Berit K Bjørstad, Janne-Anita Hartvigsen, Branko Tomov Tollofsen og Olga Helgeson

Valgkomiteen har i sitt arbeid forholdt seg til vedtatte instruks for Valgkomiteen, hvor viktige elementer bl.a har vært å foreta nødvendige og grundige vurderinger av kandidatene, sørge for at de er kjent med hva det innebærer å sitte i styret, og sørge for at valgkomiteens innstilling blir levert i tide til at den blir trykt i innkallingen til årsmøtet.

Styret i dag består av:

- Styreleder Henning Hoel – er på valg
- Styremedlem Methab Afsar – er på valg
- Styremedlem Elisabeth Kristiansen – ikke på valg
- Qamar Zaman – ikke på valg
- Varamedlem Mohammad Gyaan – på valg
- Og valgkomite som også bare velges for et år om gangen.

Hvordan har vi jobbet?

Vi har hatt møter internt i komiteen. I tillegg har vi hatt møter med de som er på valg, og kandidater til styreverv og valgkomite.

Vi har hatt kandidater som har meldt sin interesse, og kandidater som har blitt forespurt av valgkomiteen direkte.

Hvilke ting er viktige å ha med i vurderingen til styret?

Styrets kontinuitet må ivaretas, og i den grad det er mulig ift de tilgjengelige kandidater, bør valgkomiteen ta hensyn til kandidatenes kompetanse i forhold til hva styret har behov for. Styret bør ha representanter av begge kjønn, bør ha en balansert alderssammensetning og bør gjenspeile mangfoldet i sameiet.

De som tar på seg verv i styret må være bevisst på viktigheten av at de representerer alle i sameiet. Det er også en stor fordel at de har forståelse for de økonomiske rammer styret har til rådighet ift det vedtatte budsjett.

Valgkomiteen viser til det vedtak som ble tatt på årsmøtet i 2024, og opprettholder at styret også i 2025/2026 skal bestå av 3 styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Når det gjelder valgkomiteen, så har vi gjennom flere år sett at komiteen bør bestå av flere, gjerne 3 medlemmer. De som velges bør med fordel sitte i flere år, slik at valgkomiteen til enhver tid har medlemmer som har vært med ett eller gjerne flere år fra før. Dette gir mulighet til en gradvis utskifting av valgkomiteen, samtidig som kontinuiteten opprettholdes.

Styreleder:

Valgkomiteens innstilling er å reengasjere **Henning Hoel** som ekstern styreleder for perioden 2025-2027.

Han har vært innvalgt som ekstern styreleder siden 2011. Og han har til valgkomiteen gitt beskjed om at han ønsker å fortsette som styreleder og at han er motivert for videre arbeid i sameiet.

Valgkomiteens vurdering:

Henning Hoel har i tiden som ekstern styreleder bidratt til profesjonalisering av styrets arbeid.

Han er utdannet jurist og arbeider nå i advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS, som har spesialisert seg på drift av borettslag/boligsameier.

Dette gjør at Hoel, med sin bakgrunn og lange erfaring fra tiden i sameiet besitter både god faglig kompetanse og svært godt kjennskap til vårt sameie.

Ettersom Henning Hoel er ekstern og gjennom sin jobb tilgjengelig også på dagtid, gjør at han i stor grad dekker arbeidsoppgaver som faller på dagtid.

Hans tilgjengelighet gjør også at han tar hånd om mye av styrets korrespondanse i det daglige.

Gjennom de siste årene har det i sameiet vært flere kompliserte saker, hvor det har vært helt nødvendig med juridisk kompetanse. At vi har hatt en eksternt engasjert styreleder med advokatkompetanse, har gjort at Jesperud boligsameie har sluppet kostnaden med å engasjere advokat for juridisk utredning av saker hvor vi ellers måtte ha gjort dette.

I tillegg er Hoel, med kompetanse på drift av borettslag/sameier, oppdatert på lovgivningen og endringer i lovverket.

Jesperud boligsameie er et stort sameie med 360 leiligheter. Det gjør at både arbeidsmengden og kompleksiteten i de saker som kan komme, tilsier at det for sameiets del vil være fordelaktig med en styreleder som både har juridisk kompetanse, og som har ledervervet i styret som en del av sin profesjonelle jobb. Valgkomiteen finner det derfor riktig å videreføre Henning Hoel som styreleder.

Styremedlemmer:

I år er det bare et styremedlem på valg.

Valgkomiteen innstiller **Methab Afsar** til 2 nye år i styret for perioden 2025-2027.

Afsar har vært styremedlem i Jesperud boligsameie i 2 år.

Han har uttrykt klart at han fortsatt ønsker å sitte i styret.

I og med at han nå har sittet i styret i 2 år, er han godt kjent med de arbeidsoppgavene og det ansvar styret har. Methab har bodd i sameiet gjennom hele livet og er svært opptatt av bomiljøet i sameiet. Og at det skal oppleves som trygt og godt å bo her.

Han snakker gjerne med beboerne for å høre hva de er opptatt av. Og mener han fortsatt har mye å bidra med i styret, med ideer og forslag til forbedringer.

Valgkomiteen har vurdert Afsars fortsatte ønske om å sitte i styret opp mot øvrige mottatte kandidater.

Komiteen har i sitt forslag til ny styreperiode for Methab Afsar lagt vekt på at han etter 2 år i styret har opparbeidet nødvendig kompetanse som styremedlem og at han viser god motivasjon i forhold til å gå inn i ny styreperiode på 2 år.

De øvrige styremedlemmer ble valgt inn for 2 år i 2024. Et helt nytt styremedlem og en med betydelig styrekompetanse fra tidligere. Begge disse er på valg neste år.

Det er derfor også vurdert som fordelaktig at Methab blir sittende for å opprettholde styrekompetanse i tilfelle begge som er på valg neste år da skulle ønske å gå ut av styret.

Varemedlem:

Velges hvert år og for ett år om gangen.

Valgkomiteen innstiller **Erik Green** som varemedlem til styret i 1 år, for perioden 2025-2026.

Erik Green stiller som kandidat etter å ha blitt oppfordret av beboere til å melde seg til styret.

Han har bodd i sameiet i lang tid og har også tidligere sittet i styret. Han kjenner styrets arbeid godt fra tidligere og er også et kjent ansikt i sameiet. Erik er nylig blitt pensjonist, så han har godt med tid til å bidra til styret når det skulle trenge og/eller ønskes.

Han har bakgrunn og kompetanse innen IT, samt økonomi. Dette er kompetanser som er både relevant og bra i forhold til styreverv.

Valgkomiteen:

To av nåværende medlemmer i valgkomiteen ønsker å fortsette – det er Branko Tomov Tollefsen og Olga Helgeson.

I tillegg ønsker valgkomiteen å innstille **Grazyna Joanna Jarosz** som medlem i valgkomiteen for kommende periode.

Grazyna Jarosz er positiv til å stille, klar til å ta ansvar og bidra til komiteens arbeid.

Hun har bodd lenge i vårt borettslag og kjenner godt til vårt miljø og de utfordringene vi står overfor. Hun har et bredt sosialt nettverk og engasjerer seg aktivt i dialog med beboere, vaktmester og har jevnlig kontakt med styret for å informere om viktige hendelser og spørsmål som oppstår i Jesperud boligsameie.

Grazyna Jarosz har en analytisk tilnærming, evner å identifisere problemer og finne løsninger.

Hun har energi, tid og vilje til å bidra til en bedre valgprosess for styret.

Målet hennes er å tiltrekke kreative, handlekraftige og ansvarlige kandidater som kan gjøre sameiet bedre, mer funksjonelt og mer fremtidsrettet for alle beboere.

Hun er motivert, initiativrik og brenner for at alle beboeres interesser blir ivaretatt. Hennes mål er å bidra til et sterkt, kompetent og fremtidsrettet styre som kan utvikle og forbedre vårt borettslag.

Ny kontrakt/avtale er identisk med tidligere avtale fra 2023 med samme vilkår og honorar.

Avtalen er vedlagt denne innstilling.

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Jesperud boligsameie organisasjonsnummer 971285923, og Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS org.nr. 998 755 956, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Henning Hoel velges som ekstern styreleder for Jesperud boligsameie for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling 2025. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i sameiermøtets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra sameiets side forutsetter at det velges ny styreleder på sameiermøtet. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik eventuell endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på boligselskapets sameiermøte. Dersom sameiermøtet ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS, løper det ingen oppsigelsestid.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp boligselskapets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for boligselskapets ansatte.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil firmaets andre ansatte forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet har egen vaktmester som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Boligselskapet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 24.500,-** pr mnd tilsvarende **kr. 294.000,-** pr år. Beløpet er mva.-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Henning Hoel har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamling/sameiermøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter

og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva.** Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

Jesperud Boligsameie, styremedlem 1

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten
v/advokat Henning Hoel

Jesperud Boligsameie, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVEN. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

