



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 698 204
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 415 999	17 543 290
Sum inntekter		15 415 999	17 543 290
Kostnader			
Lønnskostnad		1 176 087	1 115 115
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 736	10 394
Annen driftskostnad		13 824 284	14 593 447
Sum kostnader		15 032 107	15 718 956
Driftsresultat		383 892	1 824 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 198	22 842
Sum finansinntekter		11 198	22 842
Annen finanskostnad		611 585	708 653
Sum finanskostnader		611 585	708 653
Netto finans		-600 387	-685 811
Ordinært resultat før skattekostnad		-216 495	1 138 523
Ordinært resultat etter skattekostnad		-216 495	1 138 523
Årsresultat		-216 495	1 138 523
Totalresultat		-216 495	1 138 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-216 495	1 138 523
Sum overføringer og disponeringer		-216 495	1 138 523



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		152 612	27 018
Sum varige driftsmidler		152 612	27 018
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		152 612	27 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		288 951	452 507
Sum fordringer		288 951	452 507
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 493 780	4 149 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 493 780	4 149 409
Sum omløpsmidler		3 782 730	4 601 916
SUM EIENDELER		3 935 342	4 628 933

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 998 360	19 781 865
Sum opptjent egenkapital		-19 998 360	-19 781 865
Sum egenkapital		-19 998 360	-19 781 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 292 556	23 073 839
Øvrig langsiktig gjeld		50 277	50 277
Sum annen langsiktig gjeld		22 342 833	23 124 116
Sum langsiktig gjeld		22 342 833	23 124 116
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 481	3 404
Leverandørgjeld		52 624	475 913
Skyldige offentlige avgifter		102 247	89 940
Annen kortsiktig gjeld		1 432 517	717 425
Sum kortsiktig gjeld		1 590 870	1 286 682
Sum gjeld		23 933 703	24 410 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 935 342	4 628 933



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225350

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 698 204
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 983 698 204
JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 415 999	17 543 290
Sum inntekter		15 415 999	17 543 290
Kostnader			
Lønnskostnad		1 176 087	1 115 115
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 736	10 394
Annen driftskostnad		13 824 284	14 593 447
Sum kostnader		15 032 107	15 718 956
Driftsresultat		383 892	1 824 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 198	22 842
Sum finansinntekter		11 198	22 842
Annen finanskostnad		611 585	708 653
Sum finanskostnader		611 585	708 653
Netto finans		-600 387	-685 811
Ordinært resultat før skattekostnad		-216 495	1 138 523
Ordinært resultat etter skattekostnad		-216 495	1 138 523
Årsresultat		-216 495	1 138 523
Totalresultat		-216 495	1 138 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-216 495	1 138 523
Sum overføringer og disponeringer		-216 495	1 138 523



Udekket tap	19 998 360	19 781 865
Sum opptjent egenkapital	-19 998 360	-19 781 865
Sum egenkapital	-19 998 360	-19 781 865
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 292 556	23 073 839
Øvrig langsiktig gjeld	50 277	50 277
Sum annen langsiktig gjeld	22 342 833	23 124 116
Sum langsiktig gjeld	22 342 833	23 124 116
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 481	3 404
Leverandørgjeld	52 624	475 913
Skyldige offentlige avgifter	102 247	89 940
Annen kortsiktig gjeld	1 432 517	717 425
Sum kortsiktig gjeld	1 590 870	1 286 682
Sum gjeld	23 933 703	24 410 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 935 342	4 628 933



Organisasjonsnr: 983 698 204
JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Jessenløkken Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 19. mars 2022

Selskapsnummer: 5303





Velkommen til årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5303>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Innlevering av analog stemmeseddel

Den analoge stemmeseddelen legges i styrets postkasse i Jacob Aalls Gate 60.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Fastsettelse av honorar til styreleder og nestleder
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Jessenløkken Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ivar Aartun er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2021/2022 settes til kr 150 000

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styreleder og nestleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2022/2023 settes til kr 350 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Bojan Djordjevic
- Geir Sigurd Kuvås

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Magnus Aleksander Wennberg
- Svein Haug



Vedlegg

1. JSL Valgkomiteens innstilling 2022.pdf

Sak 7

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Erik Røhne
- Svein Haug



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Hol	Jacob Aalls Gate 50
Nestleder	Bojan Djordjevic	Jacob Aalls Gate 52
Styremedlem	Leif Dons	Lyder Sagens Gate 28
Styremedlem	Morten Dragland Knutzen	Jonas Reins Gate 6
Styremedlem	Geir Sigurd Kuvås	Fagerborggata 26
Varamedlem	Hanne Dyran	Jonas Reins Gate 4
Varamedlem	Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62

Valgkomiteen

Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Erik Røhne	Schwachs Gate 4

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Jessenløkken Boligsameie

Sameiet består av 212 seksjoner. Jessenløkken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983698204, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Kirkeveien 81 - 87
Kirkeveien 93 - 95
Jacob Aalls Gate 48 - 54
Jacob Aalls Gate 58 - 62
Schwachs Gate 1 - 4
Suhms Gate 7 - 11
Jonas Reins Gate 2 - 6
Hertzbergs Gate 6 - 8
Fagerborggata 26 - 34

Gårds- og bruksnummer: 216/21

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

Jessenløkken Boligsameie har én fast ansatt (vaktmester).

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i sin periode i 2021 hatt 9 styremøter.

Styret kommuniserer mellom styremøtene på epost. Dessuten har leder og nestleder møter når det er nødvendig. Styret forsøker å svare raskt på henvendelser og være til stede for beboere. Styreleder har daglig kontakt med vaktmester for oppfølging.

Det er avholdt ett ekstraordinært årsmøte, 21.1. – 29.1.2021 om festeavgiften, innløsning av tomten og eiendomsskatten.

Samarbeidet med OBOS som forretningsfører

Vi har svært god kontakt med OBOS, noe vi nyter godt av særlig når det gjelder økonomiske og formelle spørsmål. OBOS svarer raskt og gir god service. OBOS driver dessuten en imponerende utvikling av digitale verktøy, verktøy styret bruker for eksempel til innkalling og referater fra styremøtene. Nå er Vibbo på plass hvor informasjon fra styret, og spørsmål og kommentarer fra sameierne kan legges ut.

Styret har i 2021 blant annet behandlet følgende saker:

Festeavgift og eiendomsskatt

Disse sakene endte med at vi kom frem til avtaler med kommunen, behandlet på vårt ekstraordinære årsmøte i januar. Sakene har vært behandlet på flere ekstraordinære årsmøter og i flere styremøter, også med vår advokat. Festeavgiften ligger nå fast de neste 40 år. Avgiften reduseres med 47% av betalt eiendomsskatt. Denne prosenten ligger fast de neste 10 år.

Siden vår advokat i slutfasen svært overraskende endret syn på våre muligheter for å vinne frem overfor kommunen når det gjaldt økningen av festeavgiften, klaget vi saksbehandlingen inn for Advokatforeningens klagenemnd. Vi fikk ikke medhold i vårt hovedspørsmål, men salæret ble redusert fordi det var brukt høyere satser enn avtalt.

Nye låser

En stor sak for sameiet var anskaffelsen av et nytt låssystem. Dette er levert av Access Låsspesialisten og var på plass i januar 2022. Styret kom til at det var nødvendig å skifte ut systemet vi hadde da det etter hvert ble svært mange problemer, både fordi mange sylindre fikk funksjonsfeil og fordi oppfølgingen fra leverandør Certego var for dårlig, bla med svært lange leveringstider.

Når det gjelder etterbestilling av nøkler, se Vibbo.

Diverse lekkasjesaker

Styret bruker en del tid på å saksbehandle lekkasjer i leiligheter og i kjellerne. Etter hvert som vann- og avløpsrør byttes ut, vil antallet lekkasjer bli mindre.

Maling av vinduene i trappeoppgangene

Alfa Malermesterfirma AS malte vinduene i hovedtrappeoppgangene utvendig i 2020, og innvendig i januar/februar 2021.

Parken

Det er satt opp to lamper for å gi parken et hyggelig lys på kvelden og natten.



Utearealer

Det er gjennomført fjerning av en del trær og busker i kv 3. Det er også foretatt en del nyplanting. Prosjektet er ikke ferdig.

Kv 2 søkte støtte via «OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake» og ble tildelt kr 106.000,- som gjorde det mulig å erstatte det gamle klatrestativet som var råttent, ny huske og påbygg på eksisterende sandkasse. For støtten ble det også kjøpt inn noe ny beplantning.

I tillegg ble det i kv 2 kjøpt inn en ny sittegruppe (på Finn.no). Kvartalet fikk også en felles grill.

Nye benker ble også kjøpt inn til den nye plassen i kv 4, ved siden av butikken, hvor det også ble lagt gress og plantet busker. Et nytt vindu ble satt inn i bakgården i kv 4 til erstatning for et ødelagt vindu.

I kv 1 ble det kjøpt inn nye benker og satt opp en ny sandkasse.

Sameiets økonomi

Økningen av festeavgiften har, sammen med økningen av kostnadene til fjernvarme, gitt oss en noe mer presset økonomi. Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 216.495. Styret valgte ikke å øke fellesutgiftene tilstrekkelig til å dekke inn budsjettert underskudd i 2022 på kr 879.500, men har i stedet valgt å legge opp til at vi må bruke deler av våre reserver. Forhåpentlig vil strømprisene – og fjernvarmekostnaden, normalisere seg i løpet av året. Hvis ikke vil det bli nødvendig å øke fellesutgiftene i 2023. Styret vil være svært forsiktig med å igangsette nye tiltak i 2022.

Informasjon

Styret har lagt vekt på god informasjon til beboerne, og legger fortløpende ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker og oppdateringer etter styremøtene. Mange beboere har gjort seg godt kjent med vår digitale kommunikasjonskanal, og styret synes det er god dialog med sameierne.

I 2021 ble det også opprettet «bakgårdsgrupper» for å legge til rette for en bedre dialog og for å få råd og innspill på ulike behov i de respektive bakgårder.

Styret oppfordrer enda flere til å godta digital informasjon, slik at vi kan redusere utsendelse av informasjon og innkallinger på papir, noe som etter hvert har blitt kostbart. Digital kommunikasjon sparer tid, miljø og kostnader.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 15 415 999. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak refusjon rettshjelp og tilskudd fra OBOS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 15 032 107. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere fjernvarmekostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 216 495 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 191 860.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Budsjettet er på grunn av økningen av festeavgiften og den betydelige økningen i fjernvarmekostnaden, satt opp uten planlagte større nye prosjekter. Det er budsjettert med kr 700.000,- til våre utearealer, hvorav kr 200.000,- er beregnet til beskjæring og nyplanting og kr 100.000,- til utemøbler. Budsjettet inneholder også kr 850.000,- til nytt nøkkelsystem. Her foreligger nå (pr 15.2.) et foreløpig regnskap som viser at vi lander på ca kr 725.000,-.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold, kr 2.321.000,- er nytt nøkkelsystem budsjettert med kr 850 000,- , kr 700.000,- til våre utearealer, og resten, kr 771.000,- til annet vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som vi på budsjetteringstidspunktet beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det ble på budsjetteringstidspunktet tatt høyde for en premieøkning på 4%. Den budsjetterte premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar.

Lån

Jessenløkken Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Jessenløkken Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jessenløkken Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XQGZQ-PJAWO-Z76LO-6T2OG-3LGGH-ZH8NN



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-28 11:35:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XQGZQ-PJAWO-Z76LO-6T2OG-3LCGH-2H8NN

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 29

Årsrapport og årsregnskap.pdf



JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 698 204, KUNDENR. 5303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 030 602	17 124 142	15 034 000	14 849 000
Andre inntekter	3	385 397	419 148	221 000	511 000
SUM DRIFTSINTEKTER		15 415 999	17 543 290	15 255 000	15 360 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-676 087	-615 115	-633 000	-660 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	14	-31 736	-10 394	-10 500	-32 000
Revisjonshonorar	6	-20 291	-17 958	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-302 500	-295 285	-304 000	-312 000
Konsulenthonorar	7	-227 139	-240 008	-150 000	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-2 143 079	-7 006 001	-2 390 000	-2 321 000
Forsikringer		-799 644	-780 940	-800 000	-832 000
Festeavgift		-1 160 144	-187 174	-1 500 000	-1 493 000
Kommunale avgifter	9	-2 129 057	-2 120 831	-2 144 000	-2 204 000
Energi/fyring	10	-5 605 930	-2 509 974	-3 650 000	-5 690 000
TV-anlegg/bredbånd		-818 673	-810 118	-829 000	-852 000
Andre driftskostnader	11	-617 827	-625 159	-706 000	-663 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 032 107	-15 718 956	-13 634 500	-15 629 500
DRIFTSRESULTAT		383 892	1 824 334	1 620 500	-269 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 198	22 842	30 000	20 000
Finanskostnader	13	-611 585	-708 653	-616 000	-630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-600 387	-685 811	-586 000	-610 000
ÅRSRESULTAT		-216 495	1 138 523	1 034 500	-879 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			0 1 138 523		
Udekket tap		-216 495		0	



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	152 612	27 018
SUM ANLEGGSMIDLER		152 612	27 018
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		58 317	88 557
Forskuddsbetalte kostnader		228 044	219 892
Andre kortsiktige fordringer	15	2 590	144 058
Driftskonto OBOS-banken		1 269 934	1 939 718
Skattetrekkskonto OBOS-banken		66 482	56 992
Sparekonto OBOS-banken		2 157 364	2 152 699
SUM OMLØPSMIDLER		3 782 730	4 601 916
SUM EIENDELER		3 935 342	4 628 933
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-19 998 360	-19 781 865
SUM EGENKAPITAL		-19 998 360	-19 781 865
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 292 556	23 073 839
Annen langsiktig gjeld	18	50 277	50 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 342 833	23 124 116
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		192 037	181 729
Leverandørgjeld		52 625	475 913
Skyldige offentlige avgifter	19	102 247	89 940
Påløpte renter		3 481	3 404
Annen kortsiktig gjeld	20	1 240 480	535 696
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 590 870	1 286 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 935 342	4 628 933
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2022
Styret i Jessenløyken Boligsameie

Bjørn Hol /s/
Geir Sigurd Kuvås /s/

Leif Dons /s/
Bojan Djordjevic /s/

Morten Dragland Knutzen /s/

Vedlegg 1

15 av 29

Årsrapport og årsregnskap.pdf

BESKYTTET

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 732 682
Kapitalinnkalling	1 083 946
Leieinntekter næringslokaler	761 940
Parkering	250 800
Garasje	120 000
Brensel næring	51 264
Nedbetaling dør	29 970
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 030 602

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

Strøm for el-billading	31 542
Regnskapskorrigeringer	60
Refusjon rettshjelp fra If Skadeforsikring	116 643
Møbler	1 500
Nøkler	17 672
Tilskudd OBOS gir tilbake	103 640
Utleieleilighet	111 750
Vaskepenger	2 590
SUM ANDRE INNTEKTER	385 397

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-461 434
Overtid	-1 977
Påløpte feriepenge	-55 609
Arbeidsgiveravgift	-145 035
Pensjonskostnader innskudd	-9 593
Yrkesskadeforsikring	-2 440
SUM PERSONALKOSTNADER	-676 087

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 500 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 291.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-151 235
OBOS Prosjekt AS	-22 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 554
Plantepan, Guri Haavi Hagedesign	-15 600
SUM KONSULENTHONORAR	-227 139

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

Malararbeid, Alfa Malermesterfirma AS	-680 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-680 125
Drift/vedlikehold bygninger	-76 119
Drift/vedlikehold VVS	-92 298
Drift/vedlikehold elektro	-41 694
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 115 837
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 453
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-21 369
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 794
Kostnader leiligheter, lokaler	-23 389
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 143 079

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 567 192
Feieavgift	-45 743
Renovasjonsavgift	-496 257
Eiendomsskatt næring	-19 865
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 129 057

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-288 268
Fjernvarme	-5 317 662
SUM ENERGI / FYRING	-5 605 930

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-52 727
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 998
Diverse leiekostnader/leasing	-16 465
Verktøy og redskaper	-2 185
Driftsmateriell	-11 542
Renhold ved firmaer	-474 200
Andre fremmede tjenester	-16 548
Trykksaker	-2 431
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 750
Andre kontorkostnader	-2 747
Telefon, annet	-4 521
Porto	-6 358
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 285
Kontingenter	-1 490
Gaver	-1 585
Bank- og kortgebyr	-5 996



12

Jessenløkken Boligsameie

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-617 827**

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 665
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 696
Andre renteinntekter	2 837
SUM FINANSINNTEKTER	11 198

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-611 582
Renter på leverandørgjeld	-3
SUM FINANSKOSTNADER	-611 585

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2010	31 403	
Avskrevet tidligere	-31 402	1
Traktor		
Tilgang 2002	270 940	
Avskrevet tidligere	-270 939	1
Grill		
Tilgang 2021	24 038	
Avskrevet i år	-8 013	16 025
Tørketrommel		
Tilgang 2017	25 000	
Avskrevet tidligere	-16 665	
Avskrevet i år	-4 166	4 169
Tilgang 2017		
Avskrevet tidligere	43 593	
Avskrevet tidligere	-24 912	
Avskrevet i år	-6 228	12 453
Lekeplass		
Tilgang 2021	133 293	
Avskrevet i år	-13 329	119 964
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		152 612
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-31 736

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fakturert vaskepenger i 2022	2 590
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 590

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

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-25 177 809
Nedbetalt tidligere	2 103 970
Nedbetalt i år	781 283
	-22 292 556
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-22 292 556

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-50 277
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-50 277

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-66 482
Skyldig arbeidsgiveravgift	-35 765
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-102 247



NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-55 609
Gebyrer	-35
Påløpte kostnader	-1 184 835
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 240 480



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har ikke eget styrekontor eller faste kontortider. Ved behov kan styreleder, nestleder eller styrets medlemmer kontaktes direkte. Styreleder bes fortrinnsvis kontaktet i ordinær arbeidstid med mindre henvendelsen skyldes forhold som krever umiddelbar handling. Se Vibbo.no for ytterligere informasjon. Beskjeder til styret kan også legges i styrets postkasse i portrommet Jac Aallsgt 60.

Vaktmestertjeneste

Vaktmester er Mariuzs Gembala som kan kontaktes på tlf. 90 67 59 86, eller ved å legge beskjed i postkassen i portrommet Jacob Aallsgt 60. Vaktmester er tilgjengelig ukedager mellom kl 07:30 og 15:30. Forhold i sameiet som gjelder daglig drift kan meldes direkte til vaktmester. Ved behov kontakter vaktmester styret. Vaktmesters instruks omfatter ikke avhjelp i hver seksjon. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for slike tjenester selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av sameiets fellesarealer.

Gartner

Sameiets gartnerforbindelse er Vaktmesterkompaniet.

Skadedyr

Sameiet har avtale om skadedyrbekjempelse med Anticimex (utendørs), og som del av vår forsikringsavtale (innendørs). Se hjemmesidene for nærmere informasjon, eller kontakt forretningsfører. Avtalen omfatter også skadedyrbekjempelse i seksjonene om det skulle være nødvendig.

Bygningen / Festetomt

Sameiet forvalter eiendommen på gårdsnummer 216 og bruksnummer 21. Eiendommen består av 5 bygårder med 21.023 m² seksjonert areal. Det fordeler seg på 208 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Grensene for hver seksjon er angitt i den tinglyste seksjoneringsbegjæring, og oppmålingen av hver seksjon finnes beskrevet i oppmålingsdokument fra 1942. Dokumentene finner du på hjemmesidene. Eiendommen ligger på festet grunn tilhørende Oslo Kommune. Festeavgiften er kr. 1.493.381,- per år og er fast frem til festekontrakten skal fornyes 20.4.2060.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1630199. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det ble gjennomført kontroll av alle brannslukkingsapparater i 2021.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Fjernvarme

Jessenløkken Boligsameie får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS. Prisen på fjernvarmen er koblet til strømprisen og betales som en del av fellesutgiftene.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Andre tjenester

- **Utleieleiligheten**
Sameiet disponerer en leilighet for utleie til eiere i boligsameiet. Reservasjoner avtales foreløpig direkte med styreleder i påvente av at OBOS skal utvikle en hensiktsmessig kalender som kan brukes for reservasjon.
- **Parkering**
Beboere tildeles parkeringsplasser og garasjer etter egne regler. Se nettsidene for ytterligere informasjon.
- **Vaskeri**
I kvartal 1 finnes et fellesvaskeri. Alle beboerne har anledning til å benytte vaskemaskin, tørketrommel og rullemaskin som finnes her. For å bruke det må du kjøpe vaskekort i kafeen. Du har adgang med din vanlige hovedtrappnøkkel til baktrappen mellom Jacob Aalls gate 48 og 50. Din vanlige kjellernøkkel brukes i døren ned til kjelleren.
- **Nøkler/skilt**
Styret har vedtatt nøkkelinstruks for nøkler. Se nettsidene for ytterligere informasjon. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles direkte fra sameiets leverandører. Skilt til utendørs ringeanlegg skal monteres av vaktmester. Informasjon om selskapets leverandører finner du på sameiets nettsider.



Større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider

ÅR VEDLIKEHOLD/REHABILITERING

2022	Nytt nøkkelsystem	iLOQ nøkkelsystem ble installert i januar 2022.
2020	Asbestsanering	Alle kjellere sanert for asbest, og ryddet for søppel
2020	Vinduene i hovedoppgangene	Vinduene malt utvendig. Innvendig maling ble gjennomført i 2021.
2020	Uteareal kvartal 3	Flere større trær fjernet. Hekker plantet.
2019	Uteareal kvartal 3	Påbegynt oppgradering av uteområder/beplantning
2019	Sikkerhetslister	Satt på sikkerhetslister på inngangsdører i baktrapper
2019	Flyttet søppelcontainere	J.A. 59 flytting av søppelcontainere og fjerning av busker
2019	Dreneringsrør	Skifte av dreneringsrør til kum, Jacob Aalls gate 48.Lagt ned dreneringsrør og isolert grunnmur, samt lagt ned nye rør til kum, Kirkeveien 93.
2019	LED	Utskifting til LED-lys i trappeoppganger
2019	Flere benker i parken	
2019	Kundetoalett Oslo K	Sameiet har bekostet WC
2019	Renovering av butikklokaler	Renovering av rør, elektrisitet, reparasjon og avretting av gulv etter lekkasje, nye vinduer.
2018-2019	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av de leilighetsdørene som ikke tilfredsstilte brannvernkravene
2018	Oppgradering av parken – Lille Jacob	Oppsparte midler og tilskudd fra kommune mm. til en stor oppgradering av inkl. bl.a. beplantning og krakker.
2017	Nytt nøkkelsystem	Systemnøkler fra Certego
2016	Maling av baktrappeoppganger	
2016	Murerarbeid av balkonger og karnapper	



2016	2015-2016 Sikring og maling av vinduer i trappeoppganger	Rengjøring av ventilasjonskanaler
2013	Brannsikringstiltak	Utskifting av brannalarmanlegg og brannsikre baktrappedører. De som allerede hadde brannsikre dører fikk dørlukkere.
2013	Utskifting av baktrappedører	Gjenmongående utskifting av baktrappedører og dørlukkere. De som allerede hadde skiftet dør fikk nye dørlukkere. Finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital
2011	Kloakk	
2002-2010	Tak	Omlegging av tak samt rapport for totalrehabilitering av samtlige tak. Totalrehabilitering av samtlige tak i sameiet.
2007-2009	Rør	Omlegging av rør. Sameiet skifter ut rør løpende når beboere gjennomfører våtroms-rehabilitering
2005	Vindusutskifting	
2004-2011	Oppussing av trappeoppganger	
2001-2002	Utendørsanlegg	
1999-2002	Fasaderehabilitering	Ferdigbefaring vår 2001. reklamasjon og etterarbeid utført fram til 2002
1996-1999	Planlegging av rehabilitering	Tilstandsrapport for tak, fasader og utendørsanlegg
1976	Stigeledninger	



Valgkomiteens innstilling til Årsmøte 16. mars 2022. Jessenløkkens Boligsameie

Valgkomiteens arbeid:

Valgkomiteens mandat er å fremme gode forslag på styrekandidater til styret i sameiet. Da sameiet består av 4 kvartaler, bør det også tilstrebes representasjon fra alle 4 kvartaler. I den forbindelse, er det viktig med innspill fra øvrige sameiere. Sammen med innkalling til Årsmøtet, ble det også sendt ut anmodning om innspill på styrekandidater. Det kom ett (1) innspill. I tillegg har komiteen kontaktet noen få andre, som etter komiteens mening kunne være aktuelle kandidater. Alle styre / varamedlemmer på valg er kontaktet på forhånd for eventuelt mulig gjenvalg.

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder, Bjørn Hol
- (Fung. Nestleder) Styremedlem Bojan Djordjevic (På valg)
- Styremedlem Morten Knutzen
- Styremedlem Leif Dons
- Styremedlem Geir Kuvås (På valg)
- Varamedlem Hanne Dyran (På valg)
- Varamedlem Svein Haug (På valg)

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Svein Haug. (På valg)
- Erik Røhne (På valg)

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlemmer

- Bojan Djordjevic. (Kvartal 1) **Gjenvalg**
- Geir Kuvås. (Kvartal 3) **Gjenvalg**

Varamedlemmer

- Magnus Wennberg (Kvartal 4) (Ny)
Bakgrunn: Tidligere erfaring fra styrearbeid i boligsameie.
Daglig leder, Utleiemegleren Grønland AS. Er også med i styret for denne bedriften.
Utdannet eiendomsmegler og diplomøkonom ifra BI.
- Svein Haug. (Kvartal 2) **Gjenvalg**

Valgkomité

- Svein Haug. **Gjenvalg**
- Erik Røhne. **Gjenvalg**

Oslo 10.02.22

Vedlegg 2

Svein Haug
Sign

Erik Røhne
Sign

26 av 29

JSL Valgkomiteens innstilling 2022.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 16.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.03.22

Selskapsnummer: 5303 **Selskapsnavn:** Jessenløyken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Ivar Aartun er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse for perioden 2021/2022 settes til kr 150 000

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styreleder og nestleder

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2022/2023 settes til kr 350 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (2 skal velges)

- Bojan Djordjevic
 Geir Sigurd Kuvås

Varamedlemmer (2 skal velges)

- Magnus Aleksander Wennberg
 Svein Haug

Sak 7 Valg av valgkomitè

Medlemmer (2 skal velges)

- Erik Røhne
 Svein Haug



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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