



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 543 676
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 750 090	2 755 314
Sum inntekter		2 750 090	2 755 314
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 598 995	2 565 688
Sum kostnader		2 770 145	2 736 838
Driftsresultat		-20 055	18 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		242 376	291 742
Sum finansinntekter		242 376	291 742
Annen finanskostnad		218 435	269 452
Sum finanskostnader		218 435	269 452
Netto finans		23 941	22 290
Ordinært resultat før skattekostnad		3 886	40 766
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 886	40 766
Årsresultat		3 886	40 766
Totalresultat		3 886	40 766
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 886	40 766
Sum overføringer og disponeringer		3 886	40 766



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			7 621 769
Sum finansielle anleggsmidler		0	7 621 769
Sum anleggsmidler		0	7 621 769
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 705	18
Andre fordringer		30 315	319 509
Sum fordringer		39 020	319 527
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 141 533	1 031 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 141 533	1 031 875
Sum omløpsmidler		1 180 553	1 351 402
SUM EIENDELER		1 180 553	8 973 171

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			
Annen egenkapital			1 048 336
Udekket tap		6 213 465	
Sum opptjent egenkapital		-6 213 465	1 048 336
Sum egenkapital		-6 213 465	1 048 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 265 686	7 621 769
Sum annen langsiktig gjeld		7 265 686	7 621 769
Sum langsiktig gjeld		7 265 686	7 621 769
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 234	1 208
Leverandørgjeld		87 267	134 785
Annen kortsiktig gjeld		39 831	167 073
Sum kortsiktig gjeld		128 332	303 066
Sum gjeld		7 394 018	7 924 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 180 553	8 973 171



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239105

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 543 676
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 996 543 676
JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 750 090	2 755 314
Sum inntekter		2 750 090	2 755 314
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 598 995	2 565 688
Sum kostnader		2 770 145	2 736 838
Driftsresultat		-20 055	18 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		242 376	291 742
Sum finansinntekter		242 376	291 742
Annen finanskostnad		218 435	269 452
Sum finanskostnader		218 435	269 452
Netto finans		23 941	22 290
Ordinært resultat før skattekostnad		3 886	40 766
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 886	40 766
Årsresultat		3 886	40 766
Totalresultat		3 886	40 766
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 886	40 766
Sum overføringer og disponeringer		3 886	40 766



Organisasjonsnr: 996 543 676
JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			7 621 769
Sum finansielle anleggsmidler		0	7 621 769
Sum anleggsmidler		0	7 621 769
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 705	18
Andre fordringer		30 315	319 509
Sum fordringer		39 020	319 527
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 141 533	1 031 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 141 533	1 031 875
Sum omløpsmidler		1 180 553	1 351 402
SUM EIENDELER		1 180 553	8 973 171
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 048 336



Udekket tap	6 213 465	
Sum opptjent egenkapital	-6 213 465	1 048 336
Sum egenkapital	-6 213 465	1 048 336
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 265 686	7 621 769
Sum annen langsiktig gjeld	7 265 686	7 621 769
Sum langsiktig gjeld	7 265 686	7 621 769
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 234	1 208
Leverandørgjeld	87 267	134 785
Annen kortsiktig gjeld	39 831	167 073
Sum kortsiktig gjeld	128 332	303 066
Sum gjeld	7 394 018	7 924 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 180 553	8 973 171



Organisasjonsnr: 996 543 676
JØRGEN LØVLANDSGATE 3 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

7873 Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie





Til seksjonseierne i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 21. april 2022 kl. 1800 via Teams
(<https://teams.live.com/meet/9464127869896>).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie
avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 1800 på Teams.
<https://teams.live.com/join/9464127869896>**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat på 3 886,- til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret har på de tre siste årsmøtene blitt satt til kr 150.000. Det foreslås at honoraret holdes på dette nivået. Heri inngår påskjønnelse til Åge Røthe for de oppgaver han tar seg av for sameiet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Dyrehold, herunder hund og katt, kun tillatt for sameiere.
Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 28.03.2022

Styret i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Jon Ulv G Syversen Deglum Geir Magne Økland Marit Dale Aal

Birgitte Thorshaug Kristiansen Edvard Mo

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Ulv G Syversen Deglum	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Geir Magne Økland (på valg)	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Marit Dale Aal	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Birgitte Thorshaug Kristiansen	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Edvard Mo (på valg)	Jørgen Løvlands Gate 3
Varamedlem	Simen Johannessen (på valg)	Jørgen Løvlands Gate 3
Varamedlem	Espen Julseth Paulsen (på valg)	Jørgen Løvlands Gate 3
Varamedlem	Alessandro Rossini (på valg)	Jørgen Løvlands Gate 3

Generelle opplysninger om Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Sameiet består av 99 seksjoner.

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996543676, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Jørgen Løvlandsgate 3

Gårds- og bruksnummer:

227 573

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

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie har ingen ansatte.

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 Flattum & Co AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt fire styremøter siden forrige årsmøte. Styret har jevnlig kommunikasjon via e-post, telefon, og et lukket forum, hvor saker løpende behandles. Styreleder sender jevnlig ut kortere og lengre informasjonseposter for å holde sameiere og leieboere oppdatert.

Det har hovedsakelig vært et rolig år i sameiet, med god overholdelse av husordensreglene. Det er en fordel for oss alle, og styret oppfordrer til at man fortsetter å ta hensyn til hverandre. Styret har vedvarende høyt fokus på streng håndheving av husordensreglene. Dette har vist seg å være en viktig suksessfaktor i et sameie med mange utleieleiligheter, der det likevel er stille og rolig stort sett til enhver tid. Den viktigste jobben i så måte gjøres av dere som leier ut leilighetene deres. Det er viktig at det gjennomføres en grundig sjekk av den man tenker å leie ut til, ettersom det er vanskelig å kaste ut leieboere, som ikke går med på å flytte frivillig. Sjekk av referanser må være obligatorisk. Det er vesentlig å forsikre seg om at folk har boevne, og vilje til å ta innover seg at man bor i et sameie der man må ta hensyn til sine omgivelser. Dette kommer alle til gode til



syvende og sist. Generelt er det en svært bra beboermasse her nå, som medfører lite problemer. Om man likevel skal trekke fram noe, så må det være en oppfordring til hver og en især om å bli flinkere til å melde fra når noe faktisk er galt.

For de aller fleste som bor her er dette den største investeringen vi gjør. Hjelp styret med å ta så godt vare på denne investeringen som mulig. Også i år rettes en stor takk til Åge, som rydder og ordner opp etter alle og enhver, og til Espen, som våker over bygningen, og melder fra når ting ikke er som de skal være.

Arbeid med avløpet

Rørfornelse av den ytterste avløpsledningen ble gjennomført i forrige periode. Montasje av rotestempel i ytre kum ble foretatt av Anticimex i begynnelsen av denne perioden. Siden utplasseringen har rotestempelet skutt 271 ganger, hvilket forhåpentligvis har redusert rottebestanden i Oslo tilsvarende.

Styret jobber videre med å ta stilling til hva som må gjøres med rørsystemet under bakken, som er preget av tidens og rotnes tann. Byggelederfirmaet Øyvind Moen AS, som har hjulpet oss tidligere, jobber med et oppsummerende notat som grunnlag til budsjettpris for nye rør og/eller strømperehabilitering. Omleggingen av røranlegg vil kunne gjennomføres allerede vår/forsommer, mens en strømperehabilitering trolig skjer sensommer/høst, da det er færre aktører og stor etterspørsel etter denne typen arbeid. For å finansiere det hele kan det bli aktuelt å øke sameiets samlede felleskostnader med for eksempel 50.000 kroner i måneden i en begrenset periode, for eksempel i seks måneder, til store nok andeler av kostnaden er dekket inn. Dette vil i så tilfelle utgjøre ca 500 kroner i måneden for en leilighet på 42 kvm. Det er foreløpig ikke gjort en direkte avsetning i budsjettet til dette.

Det må også vurderes å gjennomføre en ny vedlikeholdsspyling av avløp i alle leiligheter igjen. Det er blitt fem år siden sist.

Ny bredbåndsløyper

Styret signerte avtale med HomeNet AS for bredbåndstjenester fra og med 01.10.2021. Styret vurderte det dithen at HomeNet AS totalt sett leverte det beste tilbudet av de tre leverandørene som hadde gitt oss et tilbud. For 199 kroner i måneden fikk vi fra oktober 1000/1000 mbit fiberforbindelse til omverdenen. HomeNet har avtaler med RiksTV og Viasat for individuell levering av TV-bokser til rabatterte priser. Før den tid betalte hver enkelt 434,60 kroner i måneden for 50/50 mbit internett og en TV-pakke. Felleskostnadene gikk derfor ned ifm overgangen til HomeNet.

Balkongdører

Det har vært nye runder med service på balkongdørene og flere skal det bli. Utskiftning av samtlige dører og vinduer ville vært sameiets vedlikeholdsansvar. De aller fleste har fullt fungerende vinduer og dører, og levetiden burde være minst 30 år. Om noen må byttes ut før tiden, er det sannsynligvis fordi dørene eller vinduene ikke er blitt tatt tilstrekkelig godt vare på opp gjennom årene. Da er vedlikeholdsplikten ikke oppfylt, enten av nåværende eller tidligere eiere, og det blir opp til den enkelte sameier å bekoste utskiftning. Det anbefales at man melder seg på når det blir annonsert servicerunder. Den første leiligheten måtte bytte balkongdør i fjor, og det tok lang tid å få dette på plass. Forsikringen dekket mesteparten av den utskiftningen, men



neste sameier ut var ikke like heldig, og styret hjelper denne med å finne best mulig løsning for å få i stand igjen sin dør i disse dager.

Radonmåling

Radonmåling har blitt et stadig tilbakevendende tema ifm nye retningslinjer og krav ved boligsalg. At det er foretatt radonmåling ser ut til å være et krav ved utleie, og ved omsetning av bolig etterspørres også dette. Dette har ikke vært utført i regi av sameiet tidligere. Siden mange leier ut, og noen selger hvert år, så virket det hensiktsmessig å gjennomføre dette i regi av styret.

Statens strålevern opplyser at det kun er leiligheter som er i kontakt med bakken, samt leiligheter over den som er i kontakt med bakken, som skal undersøkes – med mindre det er spesielle forhold som tilsier at også andre etasjer skal undersøkes. Radonmåling må gjennomføres om vinteren fordi det da visstnok kommer mer radon opp av bakken. Brikkene fra Radonmannen AS ble plassert ut i februar, og blir samlet inn igjen i midten av april.

Økonomi

Alt blir dyrere i samfunnet, spesielt energi. Styret har likevel valgt å ikke øke de generelle felleskostnadene fra nyttår, men heller kutte i kostnader der dette er mulig. Blant annet har vi byttet forsikringsselskap til ett med samme dekning, men til langt lavere pris, og det er byttet renholdsfirma til et langt rimeligere et. Avtalen med Avarn om helgelige runder i bygget er sagt opp.

Fakturaene som kommer inn for energi, er mye høyere enn tidligere. Vi har økt akonto-innbetalingen for fjernvarme med bare 10 %, siden mange fortsatt får tilbake penger med den tidligere satsen. De som bruker radiatorene i leilighetene mye, får heller legge av et beløp til oppgjørets time kommer på vårparten. Det er verdt å nevne at fjernvarme og varmtvann kommer på samme faktura, så også på varmtvannsforbruk er det penger å spare ved å dusje kortere og generelt bruke mindre varmtvann. Kaldtvann koster også penger, men der kommer innkrevningen fra Oslo kommune og belastes gjennom de resterende felleskostnadene. Sameiet vil spare penger dersom ingen lar vannet renne under tannpussen for eksempel.

Det påfølgende sparetipset for fjernvarmen kan ikke gjentas for ofte. Termostatventilens tallskala er som følger: 1 - 12 grader, 2 - 16 grader, 3 - 20 grader, 4 - 24 grader, 5 - 28 grader. Dersom radiatoren står på fem, vil den stå på full effekt hele tiden. Temperaturen i leiligheten vil aldri komme opp i 28 grader, men i forsøket vil veldig mye vann strømme gjennom radiatoren, som igjen gir et veldig høyt forbruk. Radiatorene bør egentlig aldri settes noe høyere enn 3,5, som skulle tilsi 22 grader, men helst lavere.

Med strømkabler som blant annet utjevner prisene mellom Sør-Norge og Nord-Europa, er høyere energipriser her for å bli, så det er dessverre like greit å venne seg til en lavere innetemperatur før heller enn senere.

Elektrisk anlegg

I fjor høst ble de resterende runde lampene i korridorene skiftet til nye led-lamper, og i løpet av de siste månedene har samtlige armaturer i bodområdene blitt skiftet ut med mer energieffektive og driftssikre løsninger. Det har gitt positivt utslag på strømforbruket. Styret har videre bestilt utskiftning av lampene i biinngangen, og belysning for sykkelparkeringen og i trappa ned forbi hushjørnet ved hovedinngangen.

Rehabilitering av Sophies Minde – huseierforeningens fellesarealer

De tre sameiene i JL 1, 3 og 5/7 har i rundt ti år ventet på å overta diverse fellesarealer fra JM Norge, gnr 227, bnr 464 (<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#599217,6644711,8>). Dette har latt vente på seg pga forhold hos JM, og stadige omorganiseringer og nye planer hos Oslo kommune, som også skulle ha andre deler av området, rundt Villa Sorgenfri. I korte trekk skulle de tre sameiene overta haugen rett nord for JL1, branngata mellom JL1 og JL3, trekantområdet utenfor JL1, og mesteparten av stikkveien inn til JL1, herunder de fem besøksparkeringsplassene. Iht grunnboksinformasjon fra Statens kartverk har hver enkelt leilighet i de tre sameiene en tinglyst bruksrett til utearealene datert 03.09.2012.

Sophies Minde er en av sameiets nærmeste naboer, og skal nå rehabiliteres i regi av Oslobygg KF. Rehabiliteringen vil få noe påvirkning på sameiet. Dette skulle starte opp i januar 2022, og var forventet å ta to år, men oppstarten er foreløpig utsatt til august 2022. I januar 2022 kom det e-post fra Oslobygg KF hvor de for enkelhetens skyld ønsket å overta hele området som sameiene har ventet på. Det har sameiene motsatt seg, og det har etter hvert blitt en god dialog mellom partene.

Oslobygg KF planlegger løsninger for renovasjon, varelevering, brannoppstilling, to handicapplasser og adkomsttorg nært inntil eller på deler av tomten som skal tilhøre sameiene, ved JL1. De har også tinglyst bruksrett til de samme arealene som sameiene. Det pågår nå en forhandling om avbøtende tiltak for at Oslobygg KF skal kunne iverksette sine planer for området. I et møtereferat står følgende: "Oslobygg vil sørge for at all anleggstrafikk holdes så langt unna boligene som mulig under anleggsperioden. Det er tegning inn losseplasser godt inne på Sophies Minde-området i Oslobyggs forslag til riggplan." Men det vil bli trafikk gjennom stikkveien inn forbi JL1 og JL3 til Sophies Minde, og veien vil på et tidspunkt bli gravd opp for å legge ny fjernvarmeledning til bygningen.

Det er ingen tvil om at området som helhet vil få et markant løft med dette. Gjerder, stygge skur og parkeringen på den andre siden av gjerdet vil forsvinne, og bli erstattet med noe som sikkert ikke blir helt like billedskjønt, men tilsvarende det som er vist i denne illustrasjonen:



Gangvei sett fra Jørgen Løvlands gate. Grønn rabatt og trerække etableres mellom bebyggelsen

Utført vedlikehold

Her føres kronologisk opp rehabilitering av noe størrelse, som har skjedd i sameiet.



2022: Utskiftning av resterende gamle lyskilder.

2021: Ny sikringskurs til adgangskontrollsystemet, og utskiftning av gamle lyskilder i større skala enn tidligere.

2021: Ny setningskontroll i kjelleren gjennomført uten negative funn.

2020/2021: Styret arrangert vedlikehold/service av balkongdører og vinduer for de som har meldt interesse for det.

2020: Oppfordring om utskiftning av ti år gamle røykvarslere i leilighetene sendt ut.

2020: Overhaling av viftemotorer med lagerskift på tillufts- og avtrekkssiden på ventilasjonsanlegget.

2020: Gjennomført rørfornyelse av avløpsrøret fra sameiet til nærmeste kum.

2020: Dørpumpe og klemsikringssensorer ved hovedinngang skiftet ut.

2020: Skiftet ut rørkomponenter i teknisk rom for å sikre stabil varmtvannsleveranse.

2020: Branngata på baksiden av sameiet rustet opp med elvesingel, mens sameiet ved siden av forskjønnnet sitt uteområde.

2020: Kontroll og utbedringer av det elektriske anlegget i fellesområdene.

2019: Setningskontroll gjennomført i kjelleren uten funn.

2018: Større rehabilitering av tak og fasade, samt montering av nye balkonger i øst.

2017: Gravco gjennomført vedlikeholdsspyling i 98 av 99 leiligheter.

2017: Utskiftning av nødlys i oppgangene.

2016: I samarbeid med de to andre sameiene rundt oss ble det bygget mur mot haugen på baksiden av bygget, noe som har forskjønnnet området vesentlig.

2016: Det store treet foran sameiet har blitt beskåret.

2015: Vi gikk over fra tradisjonelle nøkler til elektronisk adgangssystem med portbrikker.

2015: Hver leilighet fikk installert vannmålere og varmfordelingsmålere fra Ista, for registrering av individuelt forbruk.

2014: Det ble installert kameraovervåkning i bygget, både utvendig og innvendig.



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 note 15 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 750 090.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avviket mot budsjett skyldes at kapitalkostnadene er trukket ut av sameiets regnskap sidene dere har administrasjonsavtale med muligheter for å innfri fellesgjeld.

Andre inntekter, kr 16 220,-, består i hovedsak av viderefakturerte kostnader, nettinnbetalinger og utleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 770 145,-.

Dette er ca. kr 90 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenttjenester, forsikring, drift og vedlikehold og energi.

Det er ingen store avvik mot budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 3 886,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 052 221,-.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 440 000,- til normal drift og generelt 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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er kraftig redusert. Dette skyldes inngåelse av forsikringsavtale med Fremtind, som er betydelig rimeligere enn den tidligere avtalen med Gjensidige. Imidlertid er det gjerne slik at forsikringsselskapene lokker med en lav pris for å få kunder til å skifte selskap, for så å skru opp prisene påfølgende år, så det vil styret være oppmerksom på.

Lån

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 3.886. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.

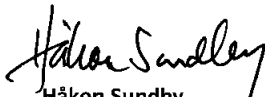
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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>.

Oslo, 31.03.2022

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 996 543 676, KUNDENR. 7873

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 733 870	2 744 964	3 250 000	2 977 000
Andre inntekter	3	16 220	10 350	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 750 090	2 755 314	3 250 000	2 987 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 656	-12 544	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-134 208	-130 490	-132 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-111 049	-71 709	-60 000	-90 000
Kontingenter		0	-2 050	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-500 069	-439 853	-423 000	-440 000
Forsikringer		-201 315	-174 980	-184 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-748 060	-853 409	-824 000	-855 000
Energi/fyring		-164 927	-78 599	-120 000	-163 000
TV-anlegg/bredbånd		-387 229	-507 668	-440 000	-237 000
Andre driftskostnader	10	-339 484	-294 388	-311 000	-225 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 770 145	-2 736 838	-2 680 000	-2 474 000
DRIFTSRESULTAT		-20 055	18 476	570 000	513 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	242 376	291 742	0	0
Finanskostnader	12	-218 435	-269 452	-219 000	-223 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 941	22 290	-219 000	-223 000
ÅRSRESULTAT		3 886	40 766	351 000	290 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	40 766		
Reduksjon udekket tap		3 886	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	1	0	7 621 769
SUM ANLEGGSMIDLER		0	7 621 769
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	13 426
Kundefordringer		8 705	18
Forskuddsbetalte kostnader		0	306 083
Andre kortsiktige fordringer	13	23 787	0
Energiavregning	17	6 528	0
Driftskonto OBOS-banken		879 570	985 153
Sparekonto OBOS-banken		261 963	46 722
SUM OMLØPSMIDLER		1 180 553	1 351 402
SUM EIENDELER		1 180 553	8 973 171
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 048 336
Udekket tap	14,15	-6 213 465	0
SUM EGENKAPITAL		-6 213 465	1 048 336
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 265 686	7 621 769
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 265 686	7 621 769
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 911	13 479
Leverandørgjeld		87 267	134 785
Påløpte renter		1 234	1 208
Energiavregning		0	76 131
Annen kortsiktig gjeld	18	5 920	77 462
SUM KORTSIKTIG GJELD		128 332	303 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 180 553	8 973 171
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 30.03.2022

Styret i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Jon Ulv G Syversen Deglum /s/

Geir Magne Økland /s/

Marit Dale Aal /s/

Birgitte Thorshaug Kristiansen /s/

Edvard Mo /s/

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

**PRINSIPPENDRING**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 299 656
Bredbånd	133 947
TV	300 267
Kapitalkostnader administrasjonsavtale	447 429
Avsatt kapitalkostnader	-960
Overført kapitalkostnader	-446 469
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 733 870

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert for diverse vaktmestertjenester	7 030
Regnskapskorrigeringer	53
Salg av nøkler	100
Nettinnbetalinger for stikkontakt utendørs	3 037
Utleie	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	16 220

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 656.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-451
Øyvind Moen AS	-110 598
SUM KONSULENTHONORAR	-111 049

NOTE: 8

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-57 515
Drift/vedlikehold VVS	-166 593
Drift/vedlikehold elektro	-134 212
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 741
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 495
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 321
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 192
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-500 069

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-254 951
Renovasjonsavgift	-493 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-748 060

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 198
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 235
Driftsmateriell	-4 405
Lyspærer og sikringer	-22 500
Vaktmestertjenester	-53 928
Vakthold	-51 880
Renhold ved firmaer	-142 404
Andre fremmede tjenester	-13 606
Kopieringsmaterieill	-1 132
Andre kontorkostnader	-21
Porto	-2 195
Kontingenter	-2 050
Bankgebyr	-3 914
Konstaterte tap	-15
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-339 484

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	171
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 770
Andre renteinntekter	218 435
SUM FINANSINTEKTER	242 376

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-218 435
SUM FINANSKOSTNADER	-218 435

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	1 707
Refundert forsikringspremie	22 080
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 787

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 048 336
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	-7 265 686
Årets resultat	3 886
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-6 213 464

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

NOTE: 15**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 verdøkninger

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018	-9 750 000
Nedbetalt tidligere	2 128 231
Nedbetalt i år	356 083

-7 265 686

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-7 265 686****NOTE: 17****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-668 544
Administrasjon	0
Fjernvarme (Januar - November)	675 072

SUM ENERGIAVREGNING**6 528**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-5 920
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-5 920**



Forslag A

Forslag innkommet fra Eirik Ohna:

Hunde/kattehold

Jeg har luftet dette før og vi ble vel enige at det var for sent / feil å komme med dette forslaget for et par år siden. Nå vil jeg stille dette som et forslag til Vedtektene i JL3 og et punkt som skal stemmes over til årsmøtet.

1. Dyrehold, herunder katt og hund, er kun tillatt for EIERE som bor i JL3

Begrunnelse; Fler og fler sameier har innført tilsvarende regel. Det vil igjen være færre sameier som leier ut leilighet til dyrehold, og dermed øker antallet leietagere med hund/katt hos sameie som tillater dette. Noe som tydeligvis vi ser her hos oss. Dette er vel også en av grunnen til hyppigere rens av tepper. I tillegg blir det sjelden vasket etter slike «uhell»

Dette kan ikke ha tilbakevirkende kraft.

Kommentar fra styret: Dersom forslaget tas til følge implementeres dette i § 21 Dyrehold, i sameiets vedtekter. Endringer av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes med minst 2/3 av avgitte stemmer. Det presiseres at forslaget ikke kan ha tilbakevirkende kraft overfor eksisterende leietagere med eksisterende hunder og katter.



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Edvard Mo Jørgen Løvlands gate 3

Geir Økland Jørgen Løvlands gate 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jon Uiv G Syversen Deglum Jørgen Løvlands gate 3

Marit Dale Aal Jørgen Løvlands gate 3

Birgitte Thorshaug Kristiansen Jørgen Løvlands gate 3

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Alessandro Rossini Jørgen Løvlands gate 3

2. Simen Johannessen Jørgen Løvlands gate 3

3. Espen Julseth Paulsen Jørgen Løvlands gate 3

I styret for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på lovlandsgate@gmail.com. Får du ikke oppdateringer fra styret på epost med ujevne mellomrom? Ta kontakt med styret for å verifisere at vi har rett epostadresse til deg.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Sameiet har ingen egne parkeringsplasser, men deler totalt fem besøksparkeingsplasser med to andre sameier. Rodelunden Garasjelag med i alt 60 parkeringsplasser, holder til i bygningen ved siden av. Seksjonseiere i Jørgen Løvlandsgate 3, 5 og 7 har forkjøpsrett.

Nøkler/skilt

Nøkler til den enkelte leilighet må seksjonseier ordne selv. Styreleder kan kontaktes ved behov for nøkkelbrikke til fellesarealene og oppdatering av skilt ved ringeklokke. Rett postkasseskilt bestilles her: <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25672525. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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 og felles elektrisk anlegg. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av



fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Energimerking

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



7873 Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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