



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 831 656 492
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS JØRGEN LØVLANDSGATE 21
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 831656492

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	996 090	995 940
Annen driftsinntekt		6 500	
Sum inntekter		1 002 590	995 940
Kostnader			
Lønnskostnad	3	39 933	39 935
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 035 536	512 828
Sum kostnader		1 075 469	552 763
Driftsresultat		-72 879	443 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	21 392	11 903
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	11	97 349	77 780
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-75 957	-65 877
Ordinært resultat før skattekostnad		-148 836	377 301
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-148 836	377 301
Totalresultat		-148 836	377 301
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-148 836	377 301
Sum overføringer og disponeringer		-148 836	377 301



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 561 164	1 561 164
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	12	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 561 164	1 561 164
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	13	181 311	165 434
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	837 290	1 088 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 290	1 088 454
Sum omløpsmidler		1 018 601	1 253 888
SUM EIENDELER		2 579 765	2 815 052

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		105 600	105 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	15	401 656	550 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 983 676	2 134 721
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	16	1 983 676	2 134 721
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 945	116 480
Annen kortsiktig gjeld	17	33 488	13 360
Sum kortsiktig gjeld		194 433	129 840
Sum gjeld		2 178 109	2 264 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 579 765	2 815 052



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 567295

Enheten

Organisasjonsnummer: 831 656 492
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS JØRGEN LØVLANDSGATE 21
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 10.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 831 656 492
AS JØRGEN LØVLANDSGATE 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	996 090	995 940
Annen driftsinntekt		6 500	
Sum inntekter		1 002 590	995 940
Kostnader			
Lønnskostnad	3	39 933	39 935
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 035 536	512 828
Sum kostnader		1 075 469	552 763
Driftsresultat		-72 879	443 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	21 392	11 903
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	11	97 349	77 780
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-75 957	-65 877
Ordinært resultat før skattekostnad		-148 836	377 301
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-148 836	377 301
Totalresultat		-148 836	377 301
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-148 836	377 301
Sum overføringer og disponeringer		-148 836	377 301



Organisasjonsnr: 831 656 492
AS JØRGEN LØVLANDSGATE 21

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

1 561 164	1 561 164
-----------	-----------

Sum varige driftsmidler

0	0
---	---

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og

andeler

12

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

1 561 164	1 561 164
-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

13

181 311

165 434

Sum fordringer

0	0
---	---

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

14

837 290

1 088 454

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

837 290

1 088 454

Sum omløpsmidler

1 018 601	1 253 888
-----------	-----------

SUM EIENDELER

2 579 765	2 815 052
-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

105 600

105 600

Annen innskutt egenkapital

0	0
---	---

Sum innskutt egenkapital

0	0
---	---



Sum egenkapital	15	401 656	550 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 983 676	2 134 721
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	16	1 983 676	2 134 721
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 945	116 480
Annen kortsiktig gjeld	17	33 488	13 360
Sum kortsiktig gjeld		194 433	129 840
Sum gjeld		2 178 109	2 264 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 579 765	2 815 052



Organisasjonsnr: 831 656 492
AS JØRGEN LØVLANDSGATE 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag (boligAS). Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Bygningen i balansen avskrives ikke og vedlikehold kostnadsføres fortløpende. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4935.00	4935.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



34998.00 35000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	39933.00	39935.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

AS Jørgen Løvlandsgate 21

Tid: 01.06.2023 kl. 18:00

Sted: Bakgården til selskapet



Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Jørgen Løvlandsgate 21

Tid: 01.06.2023 kl.18:00

Sted: Bakgården til selskapet

SAKSLISTE

- 1. Konstituering**
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Antall stemmeberettigede
 - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
 - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
 - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste
- 2. Årsberetning fra styret**
- 3. Årsregnskapet for 2022**
- 4. Godkjenning av styrehonorar**
- 5. Andre saker**
 - 5.1 Bytte av vinduer i JGL 19-21
 - 5.2 Opprettelse av husordensregler JLG 19-21
 - 5.3 Balkonger
 - 5.4 Kjøp av loftareal
- 6. Valg**
 - 6.1 Valg av styreleder for 1 år
 - 6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 25.05.2023



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes.

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret legger fram forslag til styrehonorar for perioden 2022/2023

Sak 5: Andre saker

5.1 Bytte av vinduer i JGL 19-21

I Introduksjon

Styret ønsker å få byttet ut vinduer i alle leilighetene i bygården. Varamedlem i styret Anna S. Berg og beboer Rimantas Vauptas har gjort forarbeidet til saken som legges frem for generalforsamlingen. Styret vil i innledningen til saken poengtere at Berg og Vaupsas allerede har spart borettslaget for utgift til rådgivende ingeniører. Saken under er ført i pennen av varamedlem Berg.

Saken

1. SØKNADSPLIKT

Etter henvendelse til Plan- og bygningssetaten er det avklart 15.05.23 at tiltaket er unntatt fra søknadsplikt. Unntaket er gitt under forutsetning «*at vinduene som settes inn er de samme som anbefalt av Byantikvaren, at arbeidet utføres slik det er lagt fram for Byantikvaren og at det ikke bytte ut noen originale vinduer.*»

(se vedlegg 1)

2. AVKLARING BYANTIKVAR FORDI BYGÅRDEN STÅR PÅ GUL LISTE



Møte med Byantikvar over disk avholdt 09.03.2023 og fått tilsagn på at Byantikvaren ikke motsetter seg vindusutskiftning så lenge man følger *Byantikvarens Momentliste for gode vinduskopier*.

(se vedlegg 2)

1. Tilråd fra Byantikvaren:

Originalvinduet i trappeoppgang er malen; samt originaltegninger.

Vil ikke motsette seg sidestyrte funksjon (må da ha overfals på vindusramme).

Vil ikke motsette seg type «isokitt»-vindu – det vil si pålimt sprosse på ytterste lag glass. (se vedlegg 3)

Momenter originalvindu: som er medtatt i tegningsunderlaget og funksjonsbeskrivelsen:

- Krysspostvindu – 2-fagsvindu og 3-fagsvindu
- Trevinduer, tilsvarende originale vindu
- Ikke glasslister, men kitt
- 1 kitt-sprosse i nedre ramme
- Sidehengslet – dråpehengsler malt i samme farge som karm/ramme
- Stormkrok (originalt på siden inni i karm; ny plassering?)
- Hasper
- Malte hjørnejern i samme farge som karm/ramme
- Uttrekk bunnkarm
- Liten klaring mellom bunn vindusramme og bunnkarm
- Ikke overfals

(vedlegg E2-E7 - tegninger)

Små vindu som er originale, er en del av «varme rom»/ oppholdsrom i oppgang 21. Disse er beskrevet som nye pga behov for energioppgradering. Det er også små vindu i oppgang 19, men disse er ikke nødvendigvis varme rom. Dette går på tvers av Plan- og bygningsetatens vilkår for at tiltaket skal være unntatt søknadsplikt som sier at man ikke skal bytte ut originale vindu.

Det er ikke medtatt «sidestyrte funksjon» som er en åpningsfunksjon som tillater sikker vinduvask innenfra. Dette da det ansees som tilstrekkelig trygt å vaske vinduer innenfra fordi at bredden ikke er større enn at man kommer til hver ytre vindusflate med opprinnelig sidehengslet, utadslående funksjon.

Estetisk: det er ikke medtatt overfals på vinduet da det ikke var på de originale vinduene, og det er ikke behov for å skjule moderne hengsling/ åpningsmekanismer mellom ramme og karm.

2. Smyg: må avklare hva eiere vil ha - pusset eller med foringer og listverk/ gerikter?

3. Gamle vindu i spiskammers i oppgang 19 – opprinnelige – skiftes ut eller rehab?

4. Barnesikring – type?



5. Ikke lufteventil fordi det svekker varmeisoleringen og lyddempingen på vindu. Heller åpne vinduene til lufting ved behov.
6. Andre momenter medtatt i nye vindu:
 - 3-lags glass – tillatt med minimumskrav i TEK 17 U-verdi 1,2 (glass+ramme+karm)
 - Lyd: 30dB? Samme som dagskravet for soverom for *ny* bolig (45dB om natt)
7. Klimatilskudd:
 - Klimatilskudd i Oslo kommune – 750 kr m² på vindusareal – TOTALT: 105 000 kr
 - o Vindustype V1 – 2-fagsvindu – 2,430mm² x 36 stk = 87,48m²
 - o Vindustype V2 – 3-fagsvindu – 3,375m² x 15 stk = 50,625m²
 - o Vindustype V3 – lite 1-fagsvindu – 0,180m² x 9 stk = 1,62m²
 - o Sum 139,725m² runde opp til 140m²
 - Søknad om Tilskudd for istandsetting av kulturminner (Byantikvaren)
Søkt til frist 1.nov 2022 – avslått 02.10.2023.

KOSTNADSRAMMER

Så langt det lar seg gjøre ønsker styret at dette skal gjøres innenfor dagens felleskostnader. Første forespørsel om lån viser at JLG 19-21 har anledning til å låne de om lag 1,8 mill som er nødvendig for innkjøp og utskifting av vinduer, uten at dette går nevneverdig ut over aksjelagets økonomi. Forutsetningen er at lånet har en lengre nedbetalingstid enn nåværende lån.

Forslag til vedtak

Generalforsamling gir styret mandat til å fortsette arbeidet innen rammene beskrevet i saksfremlegget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar husordensreglene som fremlagt i saksdokumentet.

5.2 Opprettelse av husordensregler JLG 19-21

Innledning

Pr. dags dato finnes det ingen husordensregler i aksjelaget. Styret har derfor laget et forslag til husordensregler for JLG 19-21. Styret erkjenner at ingenting av det nevnte er problematisk på nåværende tidspunkt, men ønsker likevel at husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Dette for å kunne gi nye beboere retningslinjer å forholde seg til.

Forslag til Husordensregler

Husordensregler for AS Jørgen Løvlands gate 19-21. For å skape størst mulig trivsel i aksjelaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og respekterer andres privatliv. Følgende enkle regler skal med dette:

1. Alle plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.



2. Alle har krav på nattero fra 23:00 til 07:00. Samtidig har alle beboere krav på et rolig miljø uansett og vi minner om at man skal ta hensyn til sine naboer. Støyende arbeider bør finne sted i normal arbeidstid mellom 08:00 – 17:00. Tavler brukes til å varsle naboer om støy utenfor tidene oppgitt over.
3. Sluk og avløp må renses regelmessig. Det må under ingen omstendigheter helles fett, maling, lim, sement etc. i sluket. Rennende toaletter og vasker må straks utbedres, kontakt rørlegger.
4. Eventuelt kullfilter må byttes/renses med jevne mellomrom. Under matlagning er enhver beboer ansvarlig for tilstrekkelig lufting slik at røykvarsler ikke aktiviseres unødvendig.
5. Den enkelte beboer må alltid sørge for at dørene til inn/utganger og kjeller er låst.
6. Alle beboere plikter å holde fellesområder ryddige.
7. Alle forplikter seg til å holde avfallsbeholdere og området rundt ryddig og at avfall sorteres og kastes i riktig beholder.
8. Felles vaskerom skal være rent og ryddig etter bruk.
9. Det er ikke tillat å ta med å lagre brannfarlige eller eksplosive stoffer som for eksempel. Gassbeholdere, bensinkanner, etc. i leilighet eller bod.
10. Dyrehold er tillat når dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
11. Alle saker/klager som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig angivelse av avsender og hva/ hvem klagen gjelder. Styret vil deretter behandle klagen på første styremøte og foreta relevante tiltak.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar husordensreglene som fremlagt i saksdokumentet.

5.3 Balkonger

Saken er fremmet av Linda og Gorm Laursen. Se vedlegg 4.

Forslag til vedtak

Styret tar diskusjonen til etterretning og kommer tilbake til saken.



5.4 Kjøp av loftareal

Saken er fremmet av Johan Wibye.

Ønsker å fremme saken som er at beboere i 3. etasje får mulighet til å kjøpe loftsareal over dem etter innhenting av to takster (en takst innhentet av Jørgen Løvland AS, og en fra de som er interessert i kjøp).

Forslag til vedtak

Styret tar diskusjonen til etterretning og kommer tilbake til saken.

Sak 6: Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 1 år
- 6.2 Valg av to varamedlemmer, for 1 år



Årsoppgjør

**AS Jørgen Løvlandsgate 21
2022**

AS Jørgen Løvlandsgate 21 Org.nr. 831656492

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

AS Jørgen Løvlandsgate 21
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	996 090	995 940	996 000	1 033 000
Andre inntekter		6 500	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 002 590	995 940	996 000	1 033 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	39 933	39 935	39 000	39 000
Revisjonshonorar	4	0	5 673	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		54 591	52 728	58 000	62 000
Andre honorarer	5	5 220	24 185	0	0
Forsikringspremier		97 621	91 226	108 000	124 000
Energikostnader		60 198	54 694	56 000	56 000
Kommunale avgifter	6	167 951	157 665	159 000	180 000
Andre driftskostn. eiendom	7	131 230	90 746	85 000	96 000
Driftskostnader administrasjon	8	6 793	4 421	10 000	10 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	505 287	24 959	622 000	205 000
Andre kostnader		6 645	6 530	7 000	7 000
Sum driftskostnader		1 075 469	552 763	1 154 000	790 000
Driftsresultat		-72 879	443 177	-158 000	243 000
Finansinntekter	10	21 392	11 903	14 000	14 000
Finanskostnader	11	97 349	77 780	85 000	100 000
Resultat av finansposter		-75 957	-65 877	-71 000	-86 000
Årsresultat		-148 836	377 301	-229 000	157 000

Resultatrapport 2022 for AS Jørgen Løvlandsgate 21

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

AS Jørgen Løvlandsgate 21
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler	12		
Tomt		81 964	81 964
Bygninger		1 479 200	1 479 200
Sum anleggsmidler		1 561 164	1 561 164
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	13	181 311	165 434
Kontanter og bankinnskudd	14	837 290	1 088 454
Sum omløpsmidler		1 018 601	1 253 888
Sum eiendeler		2 579 765	2 815 052
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital/Aksjekapital		105 600	105 600
Annen egenkapital		444 891	444 891
Årets resultat		-148 836	0
Sum egenkapital / (- udekket tap)	15	401 656	550 491
Langsiktig gjeld			
Pantelån		1 983 676	2 134 721
Sum langsiktig gjeld	16	1 983 676	2 134 721
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd felleskostn.		25 478	0
Påløpte rentekostnader		657	6 829
Leverandørgjeld		160 945	116 480
Annen kortsiktig gjeld	17	7 353	6 531
Sum kortsiktig gjeld		194 433	129 840
Sum gjeld		2 178 109	2 264 561
Sum egenkapital og gjeld		2 579 765	2 815 052

OSLO,

Styret for AS Jørgen Løvlandsgate 21

Timothy Paul Dunham
Styrets leder

Bjørn Arild Lorås
Styremedlem

Sindre Sørensen Haarr
Styremedlem

Balanserapport 2022 for AS Jørgen Løvlandsgate 21

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag(boligAS).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Bygningen i balansen avskrives ikke og vedlikehold kostnadsføres fortløpende.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere/aksjonærer i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	268 308	268 308
Husleie fakturert	727 782	727 632
Sum fellesutgifter	996 090	995 940

Note 3 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Styre- og møtehonorer	34 998	35 000
Sum lønnskostnader	39 933	39 935

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 4 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	5 673
Sum revisjonshonorar	0	5 673

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil kostnad 2022 bli bokført i 2023.

Dokumentet er elektronisk signert



Note 5 Andre honorar	2022	2021
Andre tjenester/honorarer	1 160	0
Juridisk honorar (BDA)	0	10 125
Teknisk honorar	4 060	14 060
Sum andre honorar	5 220	24 185
Note 6 Kommunale avgifter	2022	2021
Eiendomsskatt	9 147	4 754
Feieavgift	2 565	2 565
Renovasjonsavgift	75 919	74 912
Vannavgift	80 320	75 435
Sum kommunal avgifter	167 951	157 665
Note 7 Andre driftskostnader	2022	2021
Andre driftskostnader, eiendom	1 430	5 193
Annet renhold	3 356	2 375
Brannalarm	8 931	0
Dugnad, kostnader	2 510	0
Kabel-tv/internett	64 698	59 710
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	1 018	1 569
Renholdsmidler	0	48
Skadedyrtryddelse	25 538	21 851
Trappevask/renhold	12 900	0
Vakthold/overvåking	10 850	0
Sum andre driftskostnader eiendom	131 230	90 746
Note 8 Driftskostnader administrasjon	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 677	2 657
IT kostnader	3 908	1 696
Porto	208	69
Sum driftskostnader administrasjon	6 793	4 421
Note 9 Reparasjon og vedlikehold	2022	2021
Brannvernustyr	398 552	9 055
Elektrikerarbeid	104 055	12 828
Gartnerarbeid - grøntanlegg	2 680	3 076
Sum reparasjoner og vedlikehold	505 287	24 959
Note 10 Finansinntekter	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	10 623	11 237
Renteinntekter av bankinnskudd	10 769	611
Renter kundefordringer	0	56
Sum finansinntekter	21 392	11 903

Dokumentet er elektronisk signert



Note 11 Finanskostnad

	2022	2021
Ikke fradr.berett rentekost	0	31
Morarenter	0	127
Rentekostnader	97 349	77 622
Sum finanskostnader	97 349	77 780

Note 12 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 479 200	81 964	1 561 164
Regnskapsmessig verdi	1 479 200	81 964	1 561 164

Note 13 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-3 084	22 394
Kunderestanse	25 478	0
Kundefordringer	22 394	22 394
Andre periodiseringer	15 438	14 510
Periodisering forsikring	107 152	97 621
Periodisering kabel TV	36 327	30 909
Andre kortsiktige fordringer	158 917	143 040
Sum kortsiktige fordringer	181 311	165 434

Note 14 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd	837 290	1 088 454
Sum kontanter og bankinnskudd	837 290	1 088 454

	2022	2021
Disponible midler 01.01.	1 124 048	877 650
Årets resultat	-148 836	377 301
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-151 045	-130 902

Årets endring i disponible midler -299 881 246 399

Disponible midler 31.12. 824 168 1 124 048

Omløpsmidler	1 018 601	1 253 888
Kortsiktig gjeld	-194 433	-129 840
Disponible midler 31.12.	824 168	1 124 048

Note 15 Egenkapital

	2022	2021
Aksjekapital	105 600	105 600
Annen egenkapital	444 891	444 891
Sum egenkapital 01.01	550 491	550 491
Årets resultat	-148 836	0
Sum egenkapital 31.12	401 656	550 491

Boligselskapets aksjekapital er på kr. 105.600,- fordelt på 66 aksjer pålydende kr. 1.600,-.

Det er en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Boligselskapet er ikke skattepliktig. Aksjonærene prosentlignes hver for sin leilighet.

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 16 Langsiktig gjeld**

	2022	2021
lån 2223.82.81850	1 983 676	2 134 721
Sum langsiktig gjeld	1 983 676	2 134 721

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 1 232 732,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Sparebanken Øst. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2023 har lånet rentesats lik 6,30% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2033.

Note 17 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	7 353	6 531
Sum annen kortsiktig gjeld	7 353	6 531

Dokumentet er elektronisk signert



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Jørgen Løvlandsgate 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Jørgen Løvlandsgate 21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DL.YIQ-N8YOL-A441D-4YBSL-6U2ZF-FTXDS



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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-05-25 16:19:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DL.YIQ-N8YOL-A441D-4YBSL-6U22F-FTXDS

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Henvendelsen er IKKE innsendt. Du må lukke denne fanen og trykke på "Send"-knappen for å sende inn henvendelsen din.

Må jeg søke om fasadeendring?

Innsendt tidspunkt:
Mottaker: Plan og bygningsetaten
Referansenummer:
Innsendt av: Anna Slungaard Berg
E-postadresse: annasbe@hotmail.com
Mobilnummer: 41242169

Fakta om eiendommen

Gårdsnummer: 226
Bruksnummer: 30
Bydel: Grünerløkka
Adresse: Jørgen Løvlands gate 21

Planer og kulturminneinteresser

Bygningen du har valgt står på reguleringsplan S-2255.
Bygningen eller eiendommen du har valgt er en prioritert kulturminneinteresse (statlig- og kommunalt listeført).

Denne informasjonen har du gitt oss

Endringen(e) du ønsker å gjøre: bytteVinduDor
Har de nye vinduene eller dørene samme størrelse og plassering som dagens vinduer eller dører? Ja
Er utformingen av de nye vinduene eller dørene tilnærmet lik som i dag? Ja

Beskriv nærmere hva du skal gjøre

Vis fasaden slik den er i dag:

- Eksisterende%20fasade (E6_Fasader_mot_gaten_EKS.pdf)
- Eksisterende%20fasade (E7_Fasader_mot_gårdsrommet_EKS.pdf)

Vis fasaden slik den skal bli:

- Ny%20fasade (E2_Fasader_mot_gaten.pdf)
- Ny%20fasade (E3_Fasader_mot_gårdsrommet.pdf)
- Ny%20fasade (E4_Skjema_Vindu_V1_prinsipp.pdf)
- Ny%20fasade (E5_Skjema_Vindu_V2_prinsipp.pdf)

Hvilken fasade skal du endre på?

Se markert på vedlagte fasader:

- fasade sør - mot Rosenhofgata
- fasade vest - mot Jørgen Løvlands gate
- fasade øst - mot bakgård
- fasade nord - mot bakgård

Forklar nærmere hva du skal gjøre:

Tiltaket omfatter utskiftning av noen fasadevinduer i en bygård på Rosenhof, adr. Jørgen Løvlands gate 19, 21. Det er ønskelig å bytte 2- og 3-fagsvinduer i 12 stk leiligheter som utgjør litt over halvparten av vinduene i bygården. Eks vinduer er fra 1979 og ikke originale. 2.gen.vinduene skal byttes ut til



gode vinduskopier iht. Byantikvarens momentliste. Det er avholdt møte over disk hos Byantikvaren 09.03.2023 der de har gitt tilrådning for vindusutskiftning til type «isokitt-vindu» eller tilsvarende; utadslående, sidehengslet. Se vedlegg under annen dokumentasjon.

Mål på vindu: se vedlagte vindusskjema E4-E5.

Materialvalg: tre tilsvarende opprinnelige vinduer.

I trappeoppgangene er det originale vinduer som er blitt restaurert tidligere på 2000-tallet og er ikke en del av dette tiltaket. Også vinduer i sokkeletasje til butikk og boder og på loft skal ikke byttes ut.

Har du annen dokumentasjon?

Tilleggsinformasjon (BYA_forhåndsmøte_20230309.pdf)

www.oslo.kommune.no

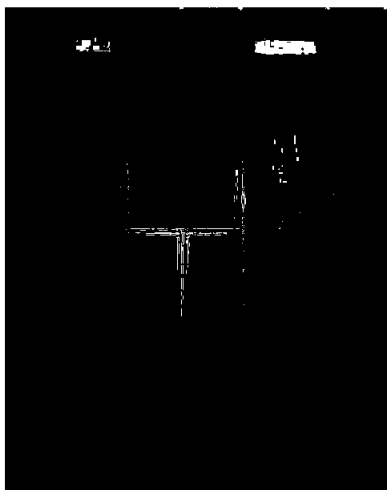


Oslo kommune
Byantikvaren

Momentliste for gode vinduskopier



Originalt vindu i Dalsbergstien



Ny, dårlig erstatning av vindu i Dalsbergstien, med blant annet feil rammeinndeling.

Som hovedregel anbefaler Byantikvaren at opprinnelige eller eldre bevaringsverdige vinduer bevares framfor å skiftes ut. Det er normalt der vinduene allerede er skiftet ut med dårlige kopier, vi anbefaler utskifting til nye vinduer. Disse bør være gode kopier av de opprinnelige vinduene og har forhåpentlig lengre levetid.

De nye yttervinduene skal samsvare med de opprinnelige på følgende punkter:

- rammeinndeling (krysspost, T-post, osv)
- slagretning og hengsling
- proporsjoner og dimensjoner: karmen, poster, rammer og sprosser
- plassering i vegg
- innfesting i vegg (innpussing i murvegg, riktige lister mv.)
- materialbruk (ikke bytt ut tre med aluminium eller plast)
- montering av glass med kittfals (ikke glasslister av tre eller aluminium)
- eventuelt overfals mot midtposter og karmen (falsk overfals mot bunnkarm kan være aktuelt)
- ingen/liten spalte mellom bunnramme og bunnkarm
- hengsler og beslag
- fargesetting (hengsler, beslag og kittfals males som resten av vinduet)

Dessuten er det ønskelig med riktig:

- profiler: utvendige karmen, poster, rammer, sprosser og gerikter
- glasstype i yttervindu



Byantikvaren

Foto av eksisterende situasjon - Jørgen Løvlands gate 19 & 21



Foto 1: Jørgen Løvlands gate 19 & 21 i veikrysset JL gt og Rosenhofgata. Tatt fra Rosenhofgata mot øst.
Fotograf/ årstall: Anna Slungaard Berg, 2022

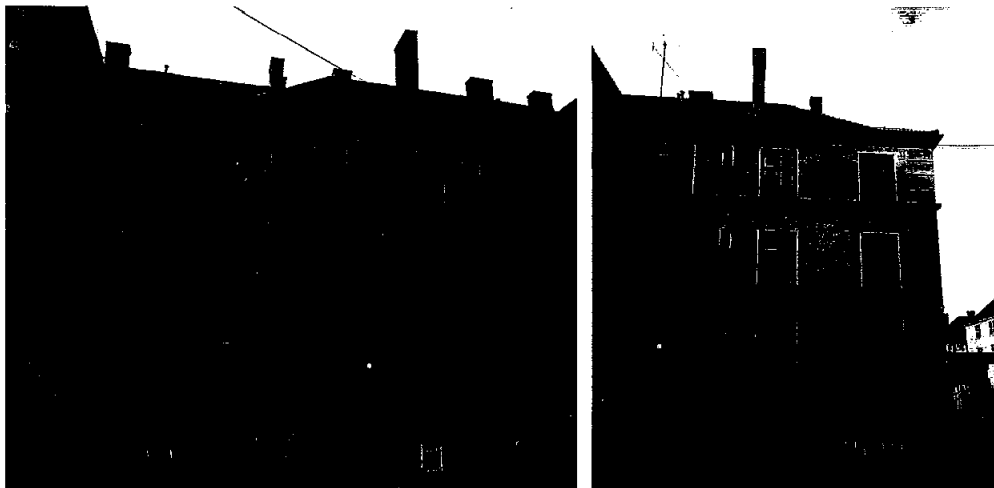


Foto 2+3: Jørgen Løvlands gate 21 & 19 - bakgården
Fotograf/ årstall: Anna Slungaard Berg, 2022

- inndeling
- hengsling
"mal"

Historiske foto av Jørgen Løvlands gate 19 & 21

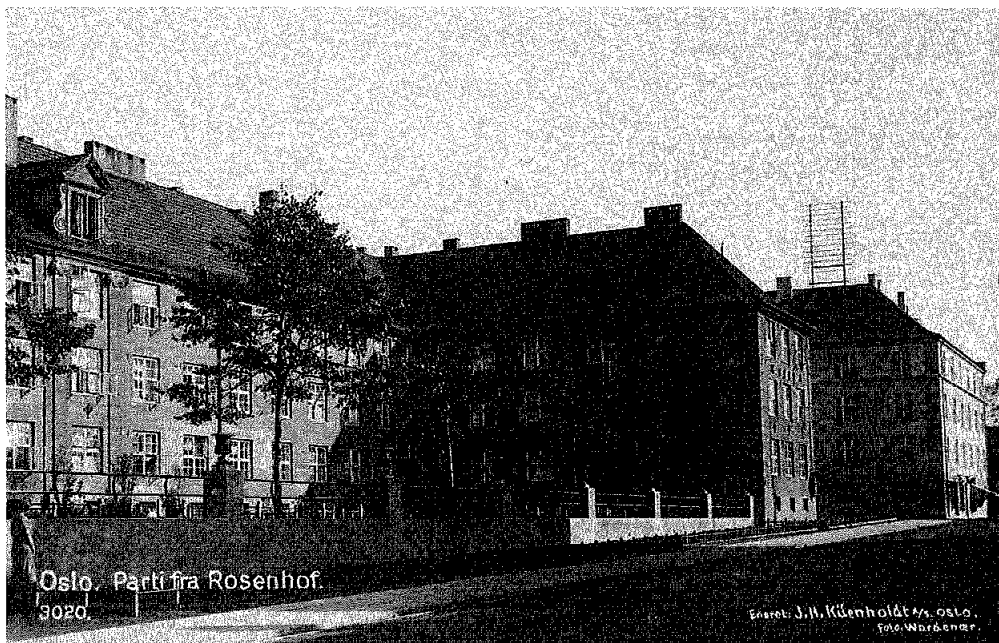


Foto 4: Jørgen Løvlands gate 19 & 21 helt til høyre i foto. Tatt fra lengre vest i Rosenhofgata mot øst med Rosenhofkomplekset i forgrunn..

Kilde/ fotograf/ årstall: Nasjonalbibliotekets bildesamling / Thorleif Wardenær / ukjent dato

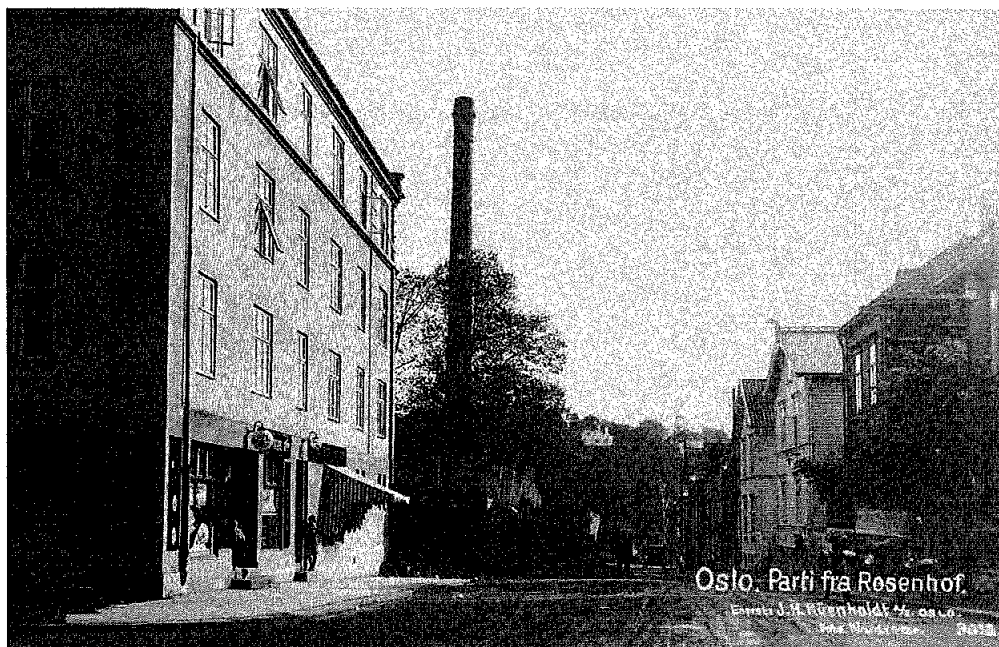
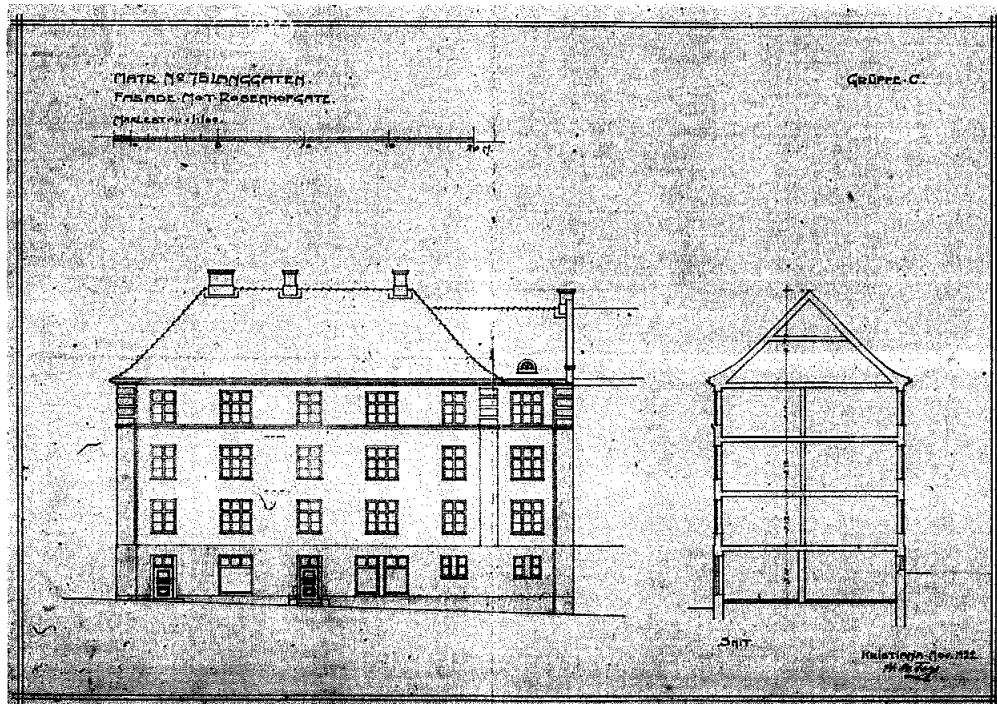


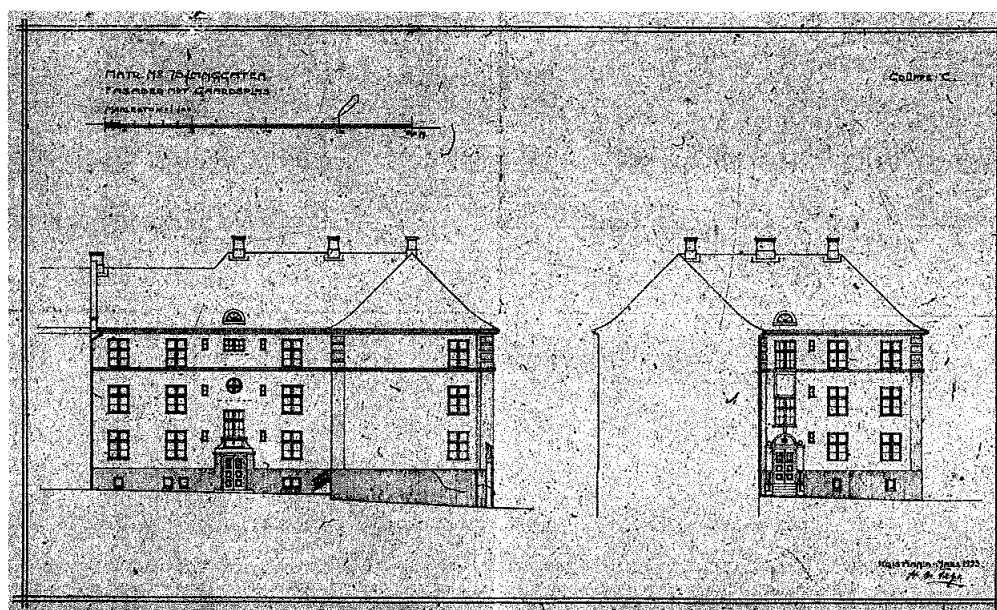
Foto 5: Jørgen Løvlands gate 19 & 21 i veikrysset JL gt og Rosenhofgata. Tatt fra Rosenhofgata mot øst.

Kilde/ fotograf/ årstall: Nasjonalbibliotekets bildesamling / Thorleif Wardenær / ukjent dato

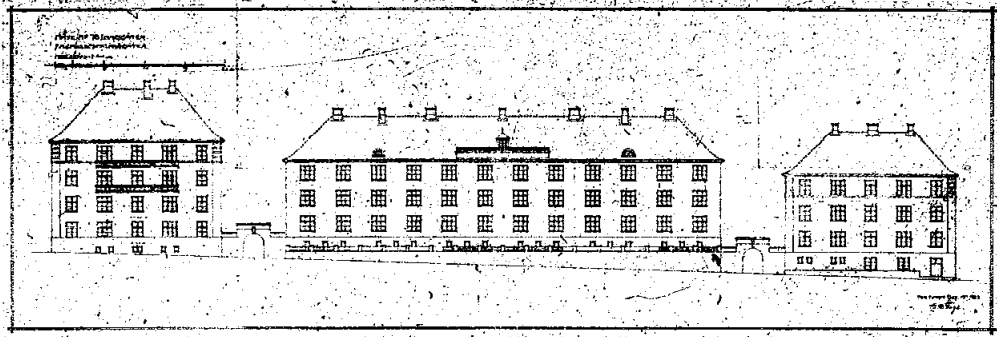
Originale tegninger lastet ned fra Sakinnsyn, PBE



FASADE SØR nr. 21 – ROSENHOFGATA



FASADE ØST nr. 21 OG FASADE NORD nr. 19 – BAKGÅRDEN



FASADE VEST – JØRGEN LØVLANDS GATE – fra høyre til venstre nr. 19, 23 & 25

Forslag til vindustype

Det foreslås at vinduene fra 1979 i alle leiligheter skal byttes med stilmessige korrekte vinduskopier og tar utgangspunkt i Byantikvarens *Momentliste for gode vinduskopier*. Det foreslås type «iso-kitt» vindu eller tilsvarende med tilsvarende geometrisk inndeling med rammer og sprosser som de originale vinduene. Vinduet innsettes i samme vindussjikt.

Momenter i de nye vinduskopiene:

- Rammer med overfals mot midtposter
- Sprosse: isokittsprosse mellom de to ytterste isolerglassene og på utsiden festet med kittfals
- Spacer tilpasset farge på ramme/ karm
- Lav klaring mellom ramme og bunnkarm
- Uttrekt bunnkarm
- Beslag med utforming fra tidsepoken, malte hengsler – samme farge som vindu; malte hjørnejern
- Hengsling: sidehengslet på sidevindu, topphengslet på midtvindu; alternativt sidestyrt eller toppstyrt for sikker vindusvask innenfra
- Fargekode tilsvarende som eksisterende og som på nabobygård (rødbrun)

Se foto-eksempel under av forslag til ny vindustype.

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Tiltak det anmodes en forhåndsuttalelse på

På vegne av AS Jørgen Løvlands gate 21 ønsker vi å avklare med Byantikvaren:

- Aksept for foreslått vindustype og utforming av vindu tilpasset fasade på Gul liste.
- Evt. videre oppfølging av BYA.

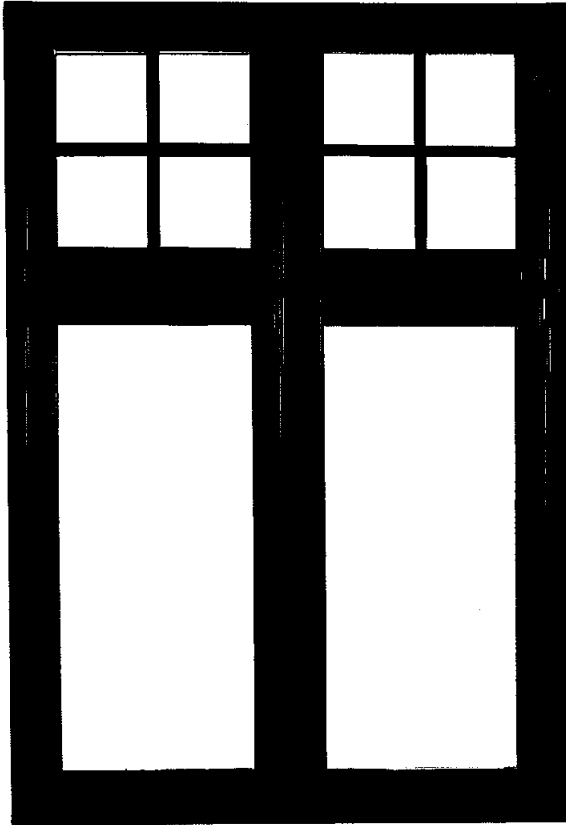
På vegne av AS Jørgen Løvlands gate 21,
Med vennlig hilsen

Rimantas Vaupsas

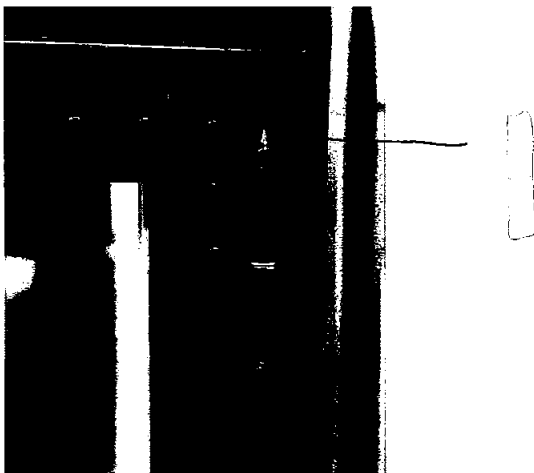
Anna Slungaard Berg

FOTO-EKSEMPEL AV FORSLAG TIL NY VINDUSTYPE – DETALJER OG FUNKSJON

Det foreslås type «isokitt-vindu» eller tilsvarende med tilsvarende inndeling som originale vindu og overfals mot midtposter, malte hengsler og hjørnejern (NB – foto viser ikke samme rute- og rammeinndeling):



Detalj-eksempel på utforming av sidehengsler (type dråpehengsel) og hjørnejern (type jugendstil) som males i samme farge som vinduskarm:

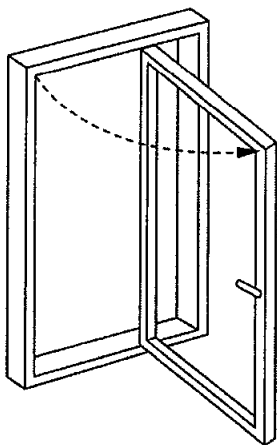
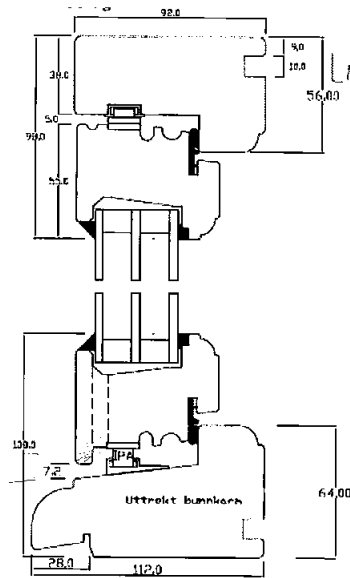
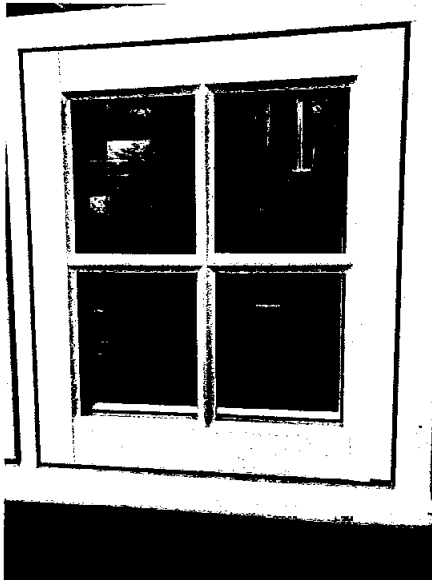


Funksjon

Med hensyn til sikker utvendige vindusvask og som alternativ til sidehengslet vindu og topphengslet midtvindu, foreslås det som opsjon å ha en alternativ åpningsmulighet med sidestyrt funksjon, dvs. med 90-110 graders åpningsfunksjon. Dette er en tilstrekkelig funksjonell løsning som medfører mindre glippe mellom bunnkarm og ramme, sammenlignet med sidesvings-vinduet med 80 graders åpningsfunksjon. Åpningsbeslaget medfører likevel en liten utnakking nederst på karmen, men vi mener at dette et ubetydelig visuelt avvik som klart oppveies av forbedret åpningsmulighet. Nye vinduer vil da leveres med «falske» tradisjonelle hengsler, slik at vinduet fremstår som tradisjonell sidehengslet.

Eksempel på sidestyret vindu med kittfals -fra vindusprodusent.

Utnakkeing i ramme sees nederst til høyre på vindusramme i foto av vindu (øverst til venstre). Detaljtegning viser plassering av åpningsskinne (blå strek) og dimensjon på glippe mellom ramme og karm i fremkant. Nederst til venstre: eksempel på sidestyrt åpningsløsning som alternativ til sidehengslede vindu. Kan åpnes 90-110 grader for enklere vask fra innsiden.





Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Styret i AS Jørgen Løvlands gate 21

Oslo, 16.05.23

FORSLAG TIL SAK SOM ØNSKES BEHANDLET PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 1. JUNI 2023 – BALKONGER

Balkongteam har gitt et tilbud på montering av balkonger i Jørgen Løvlands gate 19 og 21. Etter samtale med flere beboere, ønsker vi at muligheten for dette diskuteres på Generalforsamlingen 1. Juni 2023.

Det er et stort ønske fra undertegnede om balkong, og etter samtale med flere beboere i Jørgen Løvlands gate 19 og 21, er det flere som deler dette ønsket. Alle vinduer i bygget skal byttes, og vi ønsker at det ene vinduet erstattes med balkongdør og balkong.

Balkongteam har vært på befaring, og deretter gitt et tilbud til Rimantas Vaupsas. Da Jørgen Løvlands gate 19 og 21 er på Byantikvarens gule liste, vil det kun være mulig å sette opp balkonger som er vendt inn mot bakgården, slik at fasaden ut mot hovedgatene ikke skal endres. Ifølge Balkongteam er det seks leiligheter som vil kunne få balkong. Dette gjelder de fire øverste leilighetene i 21, samt de to øverste leilighetene i 19 som har vinduer vendt inn mot bakgården.

Ifølge tilbudet, vil hver balkong koste kr 152 268,- I tillegg kommer kommunens søknadsgebyrer. Prisen inkluderer tegninger, nabovarsel, byggesøknad, ansvarsretter, ferdigattest, etablering, rigg, balkong 1,5 x 3,0 m med ramme av stål, stående spiler av stål og gulv av trykkimpregnert tre, balkongdør, montering, stillas, brakke og toalett for montørene.

Balkongene finansieres av hver enkelt enhet hvor balkongene blir montert.

Balkongteam har nylig satt opp balkonger hos Jørgen Løvlands gate 23, og har også tidligere montert balkonger hos Jørgen Løvlands gate 25. Balkonteam har bygget over 7000 balkonger i Oslo siden 1998, og har mange gode referanser.

Vennlig hilsen,
Linda og Gorm Laursen
Jørgen Løvlands 21
3. etasje



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av andel/aksje nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den/..... – 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift