



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 25.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 755 314	3 103 196
Sum inntekter		2 755 314	3 103 196
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 565 688	2 946 504
Sum kostnader		2 736 838	3 117 654
Driftsresultat		18 476	-14 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		291 742	91 296
Sum finansinntekter		291 742	91 296
Annen finanskostnad		269 452	322 227
Sum finanskostnader		269 452	322 227
Netto finans		22 290	-230 931
Ordinært resultat før skattekostnad		40 766	-245 389
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 766	-245 389
Årsresultat		40 766	-245 389
Totalresultat		40 766	-245 389
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 766	-245 389
Sum overføringer og disponeringer		40 766	-245 389



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		7 621 769	8 835 155
Sum finansielle anleggsmidler		7 621 769	8 835 155
Sum anleggsmidler		7 621 769	8 835 155
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18	
Andre fordringer		319 509	381 724
Sum fordringer		319 527	381 724
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 031 875	831 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 031 875	831 583
Sum omløpsmidler		1 351 402	1 213 306
SUM EIENDELER		8 973 171	10 048 461

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 048 336	1 007 570
Sum opptjent egenkapital		1 048 336	1 007 570
Sum egenkapital		1 048 336	1 007 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 621 769	8 835 155
Sum annen langsiktig gjeld		7 621 769	8 835 155
Sum langsiktig gjeld		7 621 769	8 835 155
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 208	1 864
Leverandørgjeld		134 785	194 508
Annen kortsiktig gjeld		167 073	9 364
Sum kortsiktig gjeld		303 066	205 736
Sum gjeld		7 924 835	9 040 891
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 973 171	10 048 461



Til seksjonseierne i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte 25. mars 2021 kl. 18:00 på Microsoft Teams, link:
<https://teams.live.com/meet/94365276449124>.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie
avholdes 25. mars 2021 kl. 18:00 på Microsoft Teams.

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 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret har på de to 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. FORSLAG

- A) Endring av husordensregler
 - B) Valg av bredbåndskonsept
- Forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av to styremedlemmer for to år, valg av ett styremedlem for ett år
- C) Valg av to varamedlemmer for ett år

Oslo, 05.03.2021

Styret i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Jon Ulv G Syversen Deglum /s/ Geir Magne Økland /s/ Ann Christin Håland /s/

Hanne Maria Holm /s/ Birgitte Thorshaug Kristiansen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no, og sendt ut på epost gjennom sameiets distribusjonsgruppe.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Ulv G Syversen Deglum (på valg)	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Geir Magne Økland	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Ann Christin Håland (på valg)	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Hanne Maria Holm (på valg)	Hasleveien 12
Styremedlem	Birgitte Thorshaug Kristiansen (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

Styret består i dag av to menn og tre kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Sameiet består av 99 seksjoner, er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 543 676, ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse Jørgen Løvlandsgate 3, og gårds- og bruksnummer 227/573.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 ble avholdt bare to ordinære styremøter i forrige periode grunnet oppfordringer til sosial distansering, og ett digitalt møte under forberedelsene til årsmøtet. Styret har tilnærmet daglig kontakt via e-post, telefon og et lukket forum hvor saker behandles fortløpende. Styreleder sender jevnlig ut kortere og lengre informasjonsmeldinger for å holde alle sameiere og leieboere oppdatert.

Sameiet fylte ti år i desember i fjor. Det lot seg dessverre ikke markere, men takket være den nye Facebook-gruppa til sameiet, har vi likevel blitt mer sammensveiset enn noen gang. Terskelen for å poste ser ut til å være akkurat passe, og det er fint at folk finner sammen og hjelper hverandre i



denne tiden. Mange beveger seg dog bort fra sosiale medier i disse dager, av ulike årsaker. Derfor kan det være at styret tar i bruk OBOS sin løsning på <https://vibbo.no/jorgen-lovlandsgate-3> i løpet av året. Til å begynne med kan jo flere registrere seg der, slik at vi ser vi kan nå ut til en viss andel av dere om det trengs. Styreleder er også tilgjengelig på telefon 988 18 288, eller på Signal, der personvern faktisk tas på alvor, i motsetning til hos Facebook, der personlige opplysninger er salgsvare.

Styret valgte motsatt tilnærming av styresmaktene i år, og tok støytten med en liten frivillig innsats for fellesskapet selv, heller enn en stor dugnad for alle andre. Vi organiserte handlehjelp, og svært mange ville hjelpe, men få har heldigvis trengt hjelp. Vi er også opptatt av livskvaliteten og helsa til menneskene her, og tok derfor initiativ til et spleiselag på en tredemølle, som mange har sluttet seg til. Ellers innførte vi noen restriksjoner for bruk av fellesrommet og takterrassen i tråd med anbefalinger fra helsemyndighetene, og for at friområdene våre kunne være forbeholdt sameiets egne beboere i så stor grad som mulig. Det har blitt en og annen sinnamail ettersom møbler ikke alltid har blitt ryddet tilbake på sin plass etter bruk, med for liten avstand imellom, eller har sperret rømningsveier og stått for nære rekkverket. Alle bes være med på å forhindre at barn og fulle folk klatrer på møbler som står for nære kanten, noe som kan få fatalt resultat.

Fortum

Fastprisavtalen på fjernvarme, som ble inngått høsten 2019 har ikke vært noen stor suksess. I 2020 var strømprisene lave, og vi bestemte oss for å si opp avtalen. Da Fortum til slutt gikk med på det, var strømprisene høyere enn fastprisen. Bare tiden vil vise hvordan det utvikler seg, og om vi tjener eller taper på det. Det gikk ut bred informasjon i forkant av både inngåelse og oppsigelse av avtalen, med oppfordring til sameierne om å bidra med innsikt og meninger, men det kom lite tilbake, og styret valgte å gå videre med de løsningene vi mente ville være best.

Det minnes i den sammenheng om sparetipsene fra Ista, selskapet som holder styr på forbruket vårt. Dersom radiatorene står på fem, vil den stå på full effekt hele tiden, og veldig mye varmtvann vil strømme igjennom og gi et høyt forbruk. Spar penger for både deg selv og sameiet ved å justere ned effekten til maks 3,5 på de radiatorene du eller dine leietagere bruker.

Avløp

I mai fikk vi varsel om pålegg om utbedring av avløpsledningen fra Vann- og avløpsetaten. Vi engasjerte Øyvind Moen AS til å lede arbeidet, som fortsatt pågår. I fjor høst ble det pålagte arbeidet med røret som går ut av blokka gjennomført, men dette avdekket også behovet for å få kontroll på og status på det gamle rørsystemet under blokka. Mange inspeksjonsluker var bare murt igjen. Disse blir rehabilitert, og komplett rørinspeksjon er akkurat gjennomført. Øyvind Moen AS har vurdert rapporten og konkludert med at rørene virker å være i noe bedre stand enn man kunne frykte, men at enkelte rør har sprekker. Resultatene speiler behov for et større vedlikehold om ikke lang tid, men det er ikke akutt. Følgende videre tiltak anbefales fra deres side:

1. Montasje av rottesperre i ytre kum. (Det innhentes tilbud fra Anticimex, og gjennomføres.)
2. Tømme sandfangskummer på utsiden. (Gjennomføres)
3. Innhente pristilbud på rørfornyelse, alternativt på omlegging av rør ved kjellertak, og kun rehabilitere en begrenset del av eksisterende bunnledningsnett, og eventuelt iverksette. Blir det rørfornyelse må også stakepunkter i kjelleren fornyes.

Elektrisitet

I jula slo det elektriske anlegget i kjelleren seg vrang. Sikringene begynte å gå i stå skala, noe som også slo ut adgangskontrollen i perioder. Etter dette har adgangskontrollen blitt lagt på en egen

kurs sammen med noen andre indikatorer, og en rekke gamle armaturer har blitt skiftet ut både i kjelleren, på bakkeplan og i første etasje.

Bredbåndsløyper

Styret sa opp avtalen med Get/Telia i fjor. Alle tilbakemeldingene vi har fått tyder på at folk kun vil ha en felles bredbåndslinje, mens det skal være opp til den enkelte om man ønsker å bygge ut med lineær TV. I dag betaler hver enkelt 421 kroner i måneden til Telia for 50 mbit fiber og en basis TV-pakke. Tilbudet fra OpenNet lyder for eksempel på bare 189 kroner i måneden for 1000 mbit fiberoppkobling. Siden svært få, om noen, har vist interesse for lineær-TV er det sannsynlig at sameiet som helhet vil spare mye penger på å gå over til kun felles bredbåndsløyper. Sist gang vi valgte ny leverandør fikk styret fullmakt til å inngå ny avtale med valgfri leverandør, men årsmøtet signaliserte at man ønsket full pakke. I år utformes derfor forslaget som et valg mellom full pakke og kun bredbånd, med videre fullmakt til at styret kan ta avgjørelse om leverandør ut fra dette kriteriet.

Ventilasjon

Styret sendte ut oppdatert HMS-dokumentasjon i fjor med nytt avsnitt om ventilasjon. I den forbindelse påminnes den enkelte sameier om å sørge for rengjøring av ventiler både på bad og kjøkken. Her kan det sette seg mye støv, fett og grums, som kan inneholde levende og døde mikroorganismer av forskjellige typer, som igjen kan være helseskadelige. Det er årlig service på ventilasjonsanlegget i blokka. Etter årets service ble det også anbefalt overhaling av viftemotorer med lagerskift på tillufts- og avtrekksiden på anlegget. Dette ble deretter gjennomført.

Balkongdører og vinduer

Det har i det foregående året vært flere runder med vedlikehold av balkongdører og vinduer. Oppussing, istandsettelse og fornyelse hører innunder den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar, men siden det ikke har vært så lett å finne noen til å ordne med dette for en tysk leverandør, har styret hjulpet til med å skaffe personell og koordinere arbeidet. Først har en frittstående håndverker vært her to ganger, og til sist har firmaet GlassRønning fra Tønsberg bidratt. Vi jobber i disse dager med å få tak i reservedeler til en dør som trenger det. Dersom reservedeler ikke kan fremskaffes, skal GlassRønning, eller en annen leverandør, kunne skaffe like nok vinduer og dører som de vi har, til at det går under radaren hos Byantikvaren. 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.

Huseierforeningen og Sophies Minde

Det har vært stille rundt huseierforeningen med Jørgen Løvlands gate 1, 5 og 7 noen år, men i det siste har det vært mer aktivitet, og samarbeidet er bedre enn noen gang. For å repetere var JM utbygger for de to andre sameiene, og sitter etter snart ti år fortsatt igjen med eierskap til fellesarealer mellom og rundt sameiene. Vårt styre har historisk vært skeptiske til å være med på å ta over, ettersom det kan være skjulte kostnader forbundet med dette. I 2017 skiftet vi mening, og informerte om dette blant annet i anledning generalforsamlingen i 2018. Siden JM ikke på noen måte har det travelt med å overføre eiendommen, virker det i hvert fall ikke å være noen løpende skjulte kostnader. Ved å være med på å ta over beholder vi råderetten over besøkparkeringsplassene, som JL 5/7 ville solgt om de kunne. Vi har også en byregjering som

virker over middels opptatt av å fortette, og det jobbes nå aktivt med å ruste opp hele området her, så kanskje det til og med kan være en verdi i å eie haugen. Den skal være vernet som kulturminne, som en gammel vikinggrav, men dette skal ifølge styreleder ved siden av bero på en misforståelse, da han mener å ha informasjon om at haugen kun har vært en dumpingplass for hesteskrotter i nyere tid. Ifølge Omsorgsbygg må det til en arkeologisk utgraving til for å kunne overprøve kulturminnestatus. Det er mange ifs and buts, men å få muligheten til gratis å overta et landareal midt i Oslo, bør jo kunne være en god ting. Vi har informert bredt om dette gjennom mange år, uten at noen egentlig har engasjert seg minneverdig mye, så styret fortsetter igjen med det vi tror er best. Legger ved et utklipp av utomhusplanen for prosjekt Sophies Mindre slik den ser ut nå.



Prosjektet regner med å komme i gang med anleggsperioden i januar 2022, og holde på i to år. Bygget og de omkringliggende utearealer skal totalrehabiliteres. Det skal opprettes 25 barnehageavdelinger med inntil 18 unger i hver, bydelskontorer, et forsamlingslokale og kantine. Alleene nedenfor JL 1 og 3 åpnes opp, og parkeringsplassene der forsvinner. Når anleggsperioden begynner, forsvinner også parkeringsplassene over JL7 for godt. Det kan bli midlertidig barnehage på parkeringsplassen på andre siden av veien. Det er ikke tiltenkt noen parkeringsmuligheter for alt som planlegges i området, ikke en gang for henting og levering av nærmere 500 barnehagebarn. Ikke engang i anleggsperioden skal firmabiler kunne parkere. Så det kan bli litt kalabalik på den fronten, men sånn bortsett fra det så ligger det an til at området får et markant løft med dette.

Parkering

Det ble i 2020 inngått avtale med P-service i samarbeid med sameiene i Jørgen Løvlandsgate 1, 5 og 7, for å forvalte de fem besøksparkeringsplassene sør for Jørgen Løvlandsgate 1 og 3, og håndheve parkeringsbestemmelser ved hovedinngangen og i branngata. Konseptet går ut på at P-

service tilgjengeliggjør en digital besøkparkeringsløsning for JL1-7 med tilhørende skilting, og at de deretter håndhever denne. Det koster oss ingenting, og det koster heller ingenting å parkere dersom man registrerer det som man skal, men vi får heller ingen inntekter. Beboere kan med få tastetrykk innvilge sine gjester seks timers parkeringstillatelse uten karenstid, eller opptil tre døgn med karenstid på to dager. Biler registrert i Jørgen Løvlands gate kan ikke benytte plassene. Manglende tilbakemeldinger tyder på at regimet har vært en suksess til nå. Husordensreglene foreslås endret som følge av den nye avtalen.

Rommet over trappeoppgangen

Styreleder ser på muligheten for å utvide leiligheten sin til det «hemmelige» rommet over trappeoppgangen. Det er snart tre år siden rommet ble oppdaget. Siden har det vært liten interesse for det. Styret er informert om styreleders tanker på et styremøte. Nå informeres resterende sameiere på denne måten, at styreleder kunne tenke seg å kjøpe rettighetene til rommet av sameiet. Dersom noen har meninger om hvordan en slik prosess skal gjennomføres er det hjertelig velkomment. Det kan jo være at andre også er interessert i rommet, og da må en eventuell tildeling foregå på rettferdig vis til beste for sameiet. Styreleder selv og eventuelle andre lignende interessenter vil være inhabil ved behandling av saken, og vil ikke ha stemmerett. For at en eventuell videre prosess ikke skal oppleves som forhastet, foreslås en endelig avgjørelse tidligst ifm årsmøtet i 2022.

Hjemmeberedskap

Sameiet har kommet seg helt fint gjennom det foregående året. Selv da brannalarmen ble utløst ved et uhell, den dagen Norge stengte ned, fikk vi hjelp til å utbedre den. Styret benytter anledningen til å minne om Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sine råd om egenberedskap. Viktigst av alt er vann. DSB anbefaler at man lagrer minst ni liter per person i husstanden. Sørg alltid for å ha mat nok til noen dagers forbruk, og ha ekstra av mat med lang holdbarhet. Den nye vinen av energikilder er i sin natur mer ustabile enn fossil energi. Hvor mye lenger fjernvarmeleveransen fra Fortum holder det gående enn strømforsyningen i en krise, vites ikke. DSB anbefaler også å ha en gass- eller parafinovn beregnet for innendørs bruk. Her bør man vite hva man driver med. Det er de som har spurt om gassgrillen i fellesrommet kunne brukes innendørs, og det kan gassgriller selvsagt ikke, men for de som har balkong kan en gassgrill være en ekstra mulighet til å varme opp vann og mat. Styret har tidligere hatt tanker om å arrangere felles førstehjelpskurs. Det blir aktuelt igjen om samfunnet åpner opp. En standard førstehjelpspakke og smertestillende bør alle ha liggende. Selv om nasjonen ikke er forberedt, er det en fordel at så mange enkeltpersoner som mulig er det. Det er lurt å bygge seg opp et ekornlager i det stille før alle andre plutselig begynner å hamstre. Se sikkerhverdag.no for flere tips.

Øvrig oppfølging

Det har vært relativt liten aktivitet på klagefronten det siste året, så beboerne her har stort sett vært flinke til å ta hensyn til sine omgivelser i disse prøvende tider. En alvorlig sak har det likevel verdt, som politiet måtte involveres i. Disse aktuelle leietagerne bor ikke lenger i sameiet. Styret har vedvarende fokus på streng håndheving av husordensreglene. Dette har visst seg å være en 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 å gjennomføre en grundig sjekk av den/de 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 naboene sine. Dette kommer alle til gode til syvende og sist. Vi er også avhengige av å ha beboere som det går an å nå, og som responderer på epost/andre henvendelser, så det bør også være et kriterium. 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. Til slutt en 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.

Utført vedlikehold

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

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 varmtvannsløp.

2020: Branngata på baksiden av sameiet rustet opp med elvesingel, mens sameiet ved siden av forskjønnet 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 forskjønnet 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 kameraovervåking i bygget, både utvendig og innvendig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 755 314,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte felleskostnader. Avviket mot budsjett skyldes at budsjettet ikke ble endret etter økningen av felleskostnadene i juli 2020.

Andre inntekter, kr 10 350,-, består i hovedsak av utleie av fellesrom og nettinnbetalinger for stikkontakt utendørs. Se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 736 838,-.

Dette er kr 47 838,- over budsjett. Kostnadsøkningene finner vi under konsulenthonorar og Drift og vedlikehold, som begge kostnadspostene er knyttet til utbedring av avløpsledningene. De kommunale avgifter har vært noe høyere enn forventet.

Mens energi kostnader og andre driftskostnader har vært lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 40 766,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 048 336,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 423 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020.

Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Lån

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Jørgen Løvlands gate 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Jørgen Løvlands gate 3 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 40.766. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 per 31. desember 2020, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 08.mars 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 744 964	3 063 210	3 239 000	3 250 000
Andre inntekter	3	10 350	39 986	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 755 314	3 103 196	3 239 000	3 250 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 544	-9 963	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-130 490	-126 813	-132 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-71 709	-44 894	-30 000	-60 000
Kontingenter		-2 050	-1 550	-1 500	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-439 853	-915 343	-340 000	-423 000
Forsikringer		-174 980	-156 577	-184 000	-184 000
Kommunale avgifter	9	-853 409	-760 155	-803 000	-824 000
Energi/fyring		-78 599	-124 121	-170 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-507 668	-498 544	-514 000	-440 000
Andre driftskostnader	10	-294 388	-308 544	-333 500	-311 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 736 838	-3 117 654	-2 689 000	-2 680 000
DRIFTSRESULTAT		18 476	-14 458	550 000	570 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	291 742	91 296	0	0
Finanskostnader	12	-269 452	-322 227	-319 000	-219 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 290	-230 931	-319 000	-219 000
ÅRSRESULTAT		40 766	-245 389	231 000	351 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-245 389		
Til opptjent egenkapital		40 766	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	7 621 769	8 835 155
SUM ANLEGGSMIDLER		7 621 769	8 835 155
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 426	15 050
Kundefordringer		18	0
Forskuddsbetalte kostnader		306 083	285 805
Andre kortsiktige fordringer		0	3 370
Energiavregning		0	77 499
Driftskonto OBOS-banken		985 153	806 432
Sparekonto OBOS-banken		46 722	25 150
SUM OMLØPSMIDLER		1 351 402	1 213 306
SUM EIENDELER		8 973 171	10 048 461
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 048 336	1 007 570
SUM EGENKAPITAL		1 048 336	1 007 570
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 621 769	8 835 155
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 621 769	8 835 155
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 479	9 364
Leverandørgjeld		134 785	194 508
Påløpte renter		1 208	1 864
Energiavregning	15	76 131	0
Annen kortsiktig gjeld	16	77 462	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		303 066	205 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 973 171	10 048 461
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2021

Styret i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Jon Ulv G Syversen Deglum /s/

Geir Magne Økland /s/

Ann Christin Håland /s/

Hanne Maria Holm /s/

Birgitte Thorshaug Kristiansen /s/

**NOTE: 1****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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. 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.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 244 816
Lånekostnad IN light lån 1	511 038
TV	400 356
Bredbånd	99 792
Reg.IN light lån 1	-3 318
Andre overfør./anvendelser (IN light lån)	-507 720
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 744 964

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

Beboer innbetalt for mye på fellesgjeld	7
Korrigeringer på reskonro	70
Nettinnbetalinger for stikkontakt utendørs	3 573
Salg av nøkler	400
Utleie fellesrom	6 300
SUM ANDRE INNTEKTER	10 350

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 544.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-510
Andre konsulenthonorarer	-71 199
SUM KONSULENTHONORAR	-71 709

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 733
Drift/vedlikehold VVS	-172 903
Drift/vedlikehold elektro	-50 909
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 964
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 380
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-84 055
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 439
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-439 853

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-365 183
Renovasjonsavgift	-488 226
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-853 409

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 865
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 719
Verktøy og redskaper	-539
Driftsmateriell	-2 385
Lyspærer og sikringer	-11 509
Vaktmestertjenester	-30 115
Vakthold	-69 121
Renhold ved firmaer	-151 158
Snørydding	-1 488
Korona tiltak	-3 034
Trykksaker	-1 680
Porto	-2 215
Bank- og kortgebyr	-7 510
Konstaterte tap	-50
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-294 388

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	437
Renter av sparekonto i OBOS-banken	128
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	281
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 444
Andre renteinntekter	269 452
SUM FINANSINNTEKTER	291 742

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-269 452
SUM FINANSKOSTNADER	-269 452

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Langsiktige fordringer lån sameiere	
Inngått admin-avtale 11.12.2019	9 625 341
Ekstraordinære innbetalinger fra tidligere	-734 932
Ekstraordinære innbetalinger i år	-979 999
Avregninger fra tidligere	-55 254
Avregninger i år	-233 387
	7 621 769
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	7 621 769

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken, IN light lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018	-9 750 000
Nedbetalt tidligere	914 845
Nedbetalt i år	1 213 386
	-7 621 769
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-7 621 769

NOTE: 15**ENERGI AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-668 544
Administrasjon	-651
Fjernvarme	593 064
SUM ENERGI AVREGNING	-76 131

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: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN light lån	-1 511
Påløpte kostnader	-75 951
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-77 462



SAKER TIL AVSTEMNING

1. Ifm tidligere nevnte inngåelse av avtale med parkeringsselskap er det behov for en endring i husordensreglene.

Punkt 12 lyder i dag: «Parkering/hensetting av kjøretøy i innkjøringen til eiendommen, ved hovedinngangspartiet, eller på grusveien på baksiden av bygget er forbudt. Ved hovedinngang er kort stans for nødvendig varetransport tillatt iht skilting på stedet. Det er viktig at ingen adkomst sperres for eventuelle utrykningskjøretøy som sykebil og brannbil. Parkeringsplassene sør for Jørgen Løvlands gate 1 og 3 er forbeholdt besøkende til de to sameiene, og kan kun unntaksvis, i korte perioder, benyttes av sameiets egne beboere.»

Foreslås endret til: «Parkering/hensetting av kjøretøy i innkjøringen til eiendommen, ved hovedinngangspartiet, eller i branngata på baksiden av bygget er forbudt. Ved hovedinngang er kort stans for nødvendig varetransport tillatt iht skilting på stedet. Det er viktig at ingen adkomst sperres for eventuelle utrykningskjøretøy, som sykebil og brannbil. Parkeringsplassene sør for Jørgen Løvlands gate 1 og 3 er forbeholdt besøkende med adresse et annet sted, og parkering fordrer registrering i meddelt digital besøkparkeringsløsning.»

Styrets forslag til vedtak: Husordensregler endres som foreslått, vedtas og distribueres på nytt etter årsmøtet.

2. Styret har sagt opp avtalen med Get/Telia fra 1.10.2021, og må innen den tid inngå en ny avtale for bredbånd og eventuelt TV. Det vises til drøfting i beretningen om styrets arbeid. Styret foreslår at det gis fullmakt til å inngå avtale med formålstjenlig leverandør basert på kriteriet om årsmøtet ønsker bare felles bredbånd, eller både felles bredbånd og en TV-pakke.

Styrets alternative forslag til vedtak:

Alternativ A: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gå videre i forhandlinger med tilbydere av kun felles bredbånd, med mulighet for individuelle avtaler for TV-pakker, og lande på den tilbyderen som styret finner mest formålstjenlig.

Alternativ B: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gå videre i forhandlinger med tilbydere av både felles bredbånd og TV-pakke, og lande på den tilbyderen som styret finner mest formålstjenlig.



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 besøkparkeringsplasser 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 80680981. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

Avløpsvann

I 2017 arrangerte sameiet vedlikeholdsspyling av avløpene i hele blokka, og på grunn av både kostnad og kompleksitet ønsker man å gjøre dette så sjelden som mulig. For å unngå forstoppelser med tilhørende oversvømmelser, er det noen enkle tiltak som hver enkelt både kan og må gjøre. Skyll ned så lite fett i avløpet som mulig. Tørk av fett fra panner og tallerkener med papir, og kast dette i matavfallet. Store mengder matolje kan puttes i tett emballasje og leveres til gjenbruksstasjonen. Det er bare tre ting som skal i toalettet, og det er de tre første tingene man kommer på. Kaldt avløpsvann gjør at fett lettere avleirer seg i rørene. Å la være å la kaldtvannet renne mens man pusser tennene er et eksempel på noe man kan gjøre for å holde temperaturen oppe. Ytterligere forslag i sameiets HMS-dokumentasjon.

Energimerking

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