



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 518 704	2 750 090
Sum inntekter		4 518 704	2 750 090
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 491 615	2 598 995
Sum kostnader		2 662 765	2 770 145
Driftsresultat		1 855 939	-20 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 827	242 376
Sum finansinntekter		3 827	242 376
Annen finanskostnad		260 867	218 435
Sum finanskostnader		260 867	218 435
Netto finans		-257 040	23 941
Ordinært resultat før skattekostnad		1 598 899	3 886
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 598 899	3 886
Årsresultat		1 598 899	3 886
Totalresultat		1 598 899	3 886
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 598 899	3 886
Sum overføringer og disponeringer		1 598 899	3 886



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 363	8 705
Andre fordringer		131 241	30 315
Sum fordringer		136 604	39 020
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 390 916	1 141 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 390 916	1 141 533
Sum omløpsmidler		1 527 520	1 180 553
SUM EIENDELER		1 527 520	1 180 553

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 614 565	6 213 465
Sum opptjent egenkapital		-4 614 565	-6 213 465
Sum egenkapital		-4 614 565	-6 213 465
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 811 115	7 265 686
Sum annen langsiktig gjeld		5 811 115	7 265 686
Sum langsiktig gjeld		5 811 115	7 265 686
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 704	1 234
Leverandørgjeld		305 860	87 267
Annen kortsiktig gjeld		23 406	39 831
Sum kortsiktig gjeld		330 970	128 332
Sum gjeld		6 142 085	7 394 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 527 520	1 180 553



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365658

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: 01.01.2022 - 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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 996 543 676
JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 518 704	2 750 090
Sum inntekter		4 518 704	2 750 090
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 491 615	2 598 995
Sum kostnader		2 662 765	2 770 145
Driftsresultat		1 855 939	-20 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 827	242 376
Sum finansinntekter		3 827	242 376
Annen finanskostnad		260 867	218 435
Sum finanskostnader		260 867	218 435
Netto finans		-257 040	23 941
Ordinært resultat før skattekostnad		1 598 899	3 886
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 598 899	3 886
Årsresultat		1 598 899	3 886
Totalresultat		1 598 899	3 886
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 598 899	3 886
Sum overføringer og disponeringer		1 598 899	3 886



Organisasjonsnr: 996 543 676
JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 363	8 705
Andre fordringer		131 241	30 315
Sum fordringer		136 604	39 020
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 390 916	1 141 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 390 916	1 141 533
Sum omløpsmidler		1 527 520	1 180 553
SUM EIENDELER		1 527 520	1 180 553
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 614 565	6 213 465
Sum opptjent egenkapital		-4 614 565	-6 213 465



Sum egenkapital	-4 614 565	-6 213 465
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 811 115	7 265 686
Sum annen langsiktig gjeld	5 811 115	7 265 686
Sum langsiktig gjeld	5 811 115	7 265 686
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 704	1 234
Leverandørgjeld	305 860	87 267
Annen kortsiktig gjeld	23 406	39 831
Sum kortsiktig gjeld	330 970	128 332
Sum gjeld	6 142 085	7 394 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 527 520	1 180 553



Organisasjonsnr: 996 543 676
JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

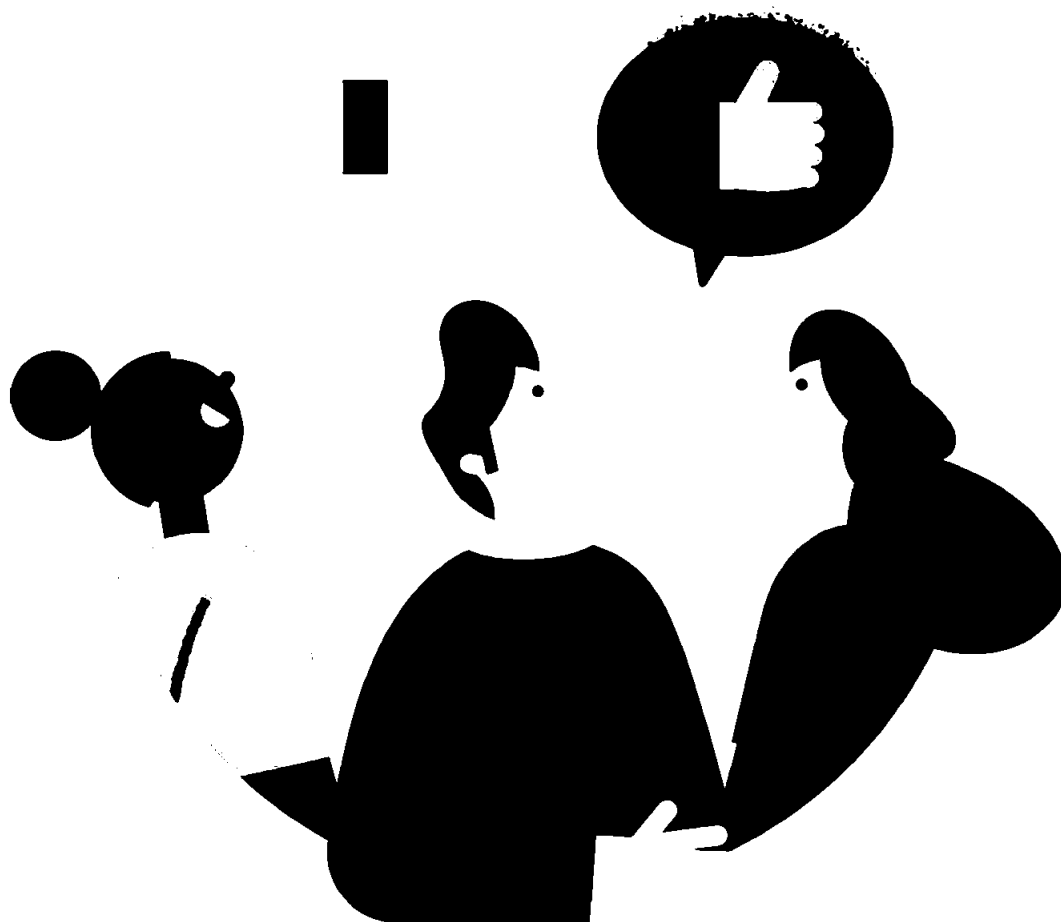
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7873 Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie





Til seksjonseierne i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 13. april 2023 kl. 18:00 via Microsoft Teams
(<https://teams.live.com/join/9478421309039>).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom dokumentet, og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge 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.

Deltagelse på Teams, og på forhånd innsendte fullmakter, regnes som bevis for at vedkommende seksjonseier er representert og til stede.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie
avholdes torsdag 13. april 2023 kl. 18:00 på Microsoft Teams.
<https://teams.live.com/join/9478421309039>**

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 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om forbud mot å henge noe utenpå balkongene.
- B) Forslag om presisering vedrørende ventilasjon i vedtektene.

Innkomne forslag er tatt inn som eget vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av to styremedlemmer for to år
- C) Valg av tre varamedlemmer for ett år

Oslo, 27.03.2023

Styret i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Jon Ulv G Syversen Deglum Geir Magne Økland Marit Dale Aal

Birgitte Thorshaug Kristiansen Edvard Mo

Protokollen blir sendt på e-post og gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Generelle opplysninger om Jørgen Løvlandsgate 3 Bs

Sameiet består av 99 seksjoner.

Jørgen Løvlandsgate 3 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996543676, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 573

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

Jørgen Løvlandsgate 3 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Flattum & Co AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt fem styremøter siden forrige årsmøte. Styret har jevnlig kommunikasjon via e-post, telefon, Signal, og et lukket forum, hvor enklere saker behandles fortløpende. Styreleder sender jevnlig ut kortere og lengre differensierte informasjonsmeldinger på e-post og i sameiets Facebook-gruppe, for å holde sameiere og leieboere oppdatert. Det er utmerket dialog med de to andre sameiene i huseierforeningen, som sameiet stadig har direkte utbytte av.

Sørg for at lovlandsgate@gmail.com og sameiere-jl3@googlegroups.com er hvitelistet i e-postkontoen deres, og sett gjerne opp en regel som samler alle e-poster herfra i en egen mappe, slik at intet forsvinner i mylderet av e-post.

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

Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste sakene styret har jobbet med i året som har gått.

Radonmåling

Dette ble gjennomført i begynnelsen av 2022. Rapporten kom tilbake i midten av mai, med svært gode nyheter. Det var generelt fint lite utslag noe sted, og de høyest registrerte verdiene var også bare en tredjedel av det som skal til før man bør iverksette tiltak, og en sjettedel av grenseverdien der man absolutt bør iverksette tiltak. En bekymring mindre, med andre ord.

Arbeid med avløpet

Det store krafttaket i foregående periode er arbeidet med rørfornyelse av avløpssystemet i kjelleren. Tidligere kamerakjøring i bunnledningsnett viste sterkt behov for utbedring. Det var aktuelt å fornye rørene der de ligger med strømpes inne i de eksisterende rørene, legge nye rør i kjellertaket, eller en kombinasjon av disse to mulighetene. Anbefalingen fra Øyvind Moen AS, som styret valgte å følge, lød som følger:

«Etter en helhetsvurdering anbefales det renovering av bunnledninger med komplett strømperehabilitering for både overvann og spillvann iht. tilbud fra Olimb Rørfornyning AS. Utfallet av vår vurdering baserer seg på de totale kostnader, begrense omfang til en byggesak med en leverandør og at gjennomføring skal være til minst mulig sjenanse for beboere. Rørfornyning med strømpe er en velutprøvd og anerkjent rehabiliteringsmetode, hvor rørene forventes lang levetid. Olimb har bred erfaring og en av de største aktørene i markedet innenfor området. Tilbudet som er mottatt ansees som konkurransedyktig.»

Byggebudsjettet viste at nye rør i kjellertaket ville blitt om lag en million kroner dyrere totalt sett. Styret, i samarbeid med Øyvind Moen AS, beregnet et tak på 1,5 MNOK for komplett

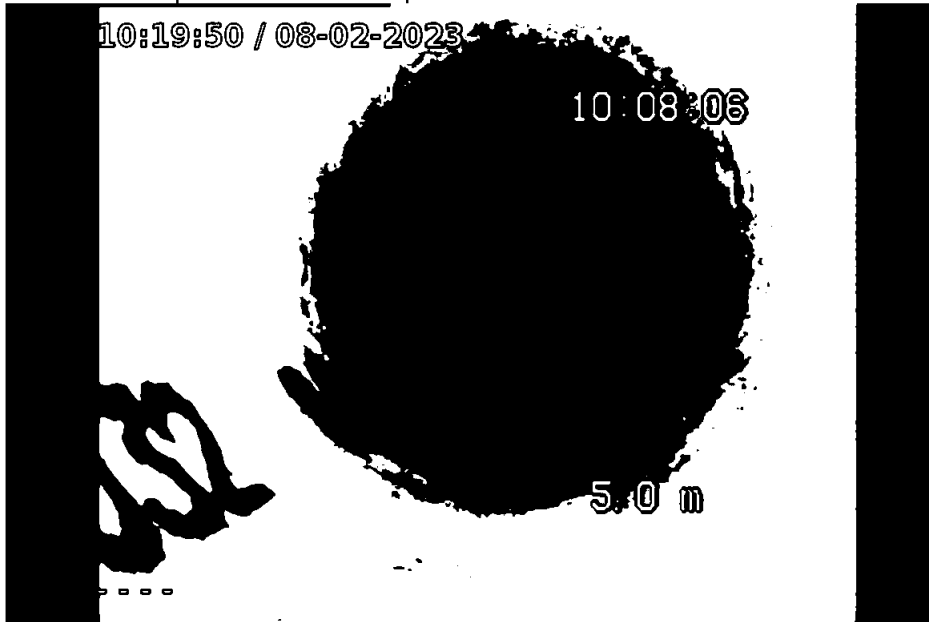
rørfornyelse, inkludert byggeledelse, forventede tillegg og usikkerhetsavsetning, men håpet å slippe billigere unna enn som så.

Arbeidet tok til i januar, og varte i drøyt seks uker. Et midlertidig røropplegg med tilhørende pumper gjorde at vann og avløp i de enkelte leilighetene ikke måtte stenges i det hele tatt.

Rehabilitering av stakeluker og innvendige kummer ble til å begynne med holdt utenfor det hele, for å kunne gjennomføres på et senere tidspunkt hvor sameiet hadde rukket å opparbeide mer arbeidskapital. Imidlertid viste det seg at det ville bli langt mer kostnadseffektivt å gjennomføre dette i forlengelsen av rørfornyelsen, og benytte seg av det eksisterende rørprovisoriumet. Olimb hentet inn tilbud fra sin samarbeidspartner Assemblin, som med en oppdatert kalkyle priset det komplette arbeidet, inkludert rørfornyelse og nye stakeluker, til i overkant av 1,9 MNOK. Det hastet, og dermed ble tilbudet fra Assemblin takket ja til. Imidlertid ble prisen såpass høy at det ble tatt en siste avsjekk med en VVS-guru, om det ikke kunne finnes alternativer. Og heldigvis pekte denne oss i retning av Solutec VVS, som hadde en langt mer kosteffektiv løsning på problemet med utette stakeluker, med tilhørende mulig ankomst for rotter og vond lukt.

I stedet for å grave opp og skifte ut hele stakelukekoblingene, ble det laget nye skreddersydde lokk med pakninger til hver enkelt stakeluke. I skrivende stund ser hele jobben ut til å ha kommet på i underkant av 1,6 MNOK, altså bare 100K mer enn det opprinnelige taket, men med betydelig mer arbeid gjennomført.

Slik ser det ut på innsiden av avløpsrørene nå:



Rottestempelet i den utvendige kummen viste seg etter hvert svært lite effektivt, og ble fjernet ifm rørfornyelsen. Styret vurderer i stedet å gå til anskaffelse av elektriske rottefeller utendørs, i samarbeid med sameiet ved siden av.

Balkongdører

Det har vært noen nye runder med service på balkongdørene og flere skal det bli. Utskiftning av samtlige dører og vinduer ville vært sameiets vedlikeholdsansvar. De aller fleste har fullt fungerende vinduer og dører, og levetiden burde være minst 30 år. Om noen må byttes ut før tiden, er det sannsynligvis fordi dørene eller vinduene ikke har blitt tatt tilstrekkelig godt vare på opp gjennom årene. Da er vedlikeholdsplikten ikke oppfylt, enten av nåværende eller tidligere eiere, og det blir opp til den enkelte sameier å bekoste utskiftning. Det anbefales at man melder seg på når det blir annonsert servicerunder. Vi har en svært god servicepartner i Bas-bygg, som også har tatt service på utgangsdører og innvendige dører i sameiet i perioden.

Det er til nå tre leiligheter som har måttet bytte balkongdør. Den første ble dekket av sameiets forsikring, den neste ikke. Så var det en balkongdør som ikke tålte et kraftig vindkast i høst, som ble dekket av forsikringen igjen. I den forbindelse signaliserte forsikringsselskapet at det ville sitte lenger inne også å dekke denne typen fremtidige skader i sameiet, ettersom problemstillingen nå var belyst, og den enkelte burde sikre balkongdørene sine bedre mot slike hendelser.

Økonomi

Ifm budsjettarbeid i fjor høst ba styret OBOS legge inn 1,2 MNOK i budsjettet ifm rørfornyelsen. Når budsjettet nylig ble sendt ut registreres det OBOS har valgt å utelate eller glemt å inkludere dette. Dermed gjenspeiler ikke budsjettet kostnaden ved rørfornyelsen og heller ikke den ekstraordinære innkrevningen. «Kommentarer til budsjettet for 2023» er standardtekst som OBOS har lagt inn, og som styret har valgt å ikke endre. Budsjettet kommenteres heller her.

For å kunne gjennomføre rørrehabiliteringen ble det iverksatt en ekstraordinær innkreving på totalt 50.000 kroner per måned fra og med august 2022. Med utsettelse av utbetaling av styrehonorar, så det ut til at arbeidskapitalen skulle holde akkurat til å få gjennomført det opprinnelig planlagte arbeidet. Når så utbedring av stakeluker kom i tillegg, vurderte styret å ta opp et kortsiktig lån for å dekke dette, men falt i stedet ned på en ekstra kapitalinnkreving på totalt 350.000, som kommer på felleskostnadene i april måned. Den løpende ekstraordinære innkrevningen på 50.000 kroner i måneden er per nå beregnet til å pågå til utpå høsten engang, til når styret føler seg komfortabel med innstående arbeidskapital.

Sameiet blir tenåring i år. Av erfaring er det mange elektroniske apparater som slutter å virke når de har bikket ti år. Dermed er det vesentlig at sameiet har arbeidskapital nok til fortløpende å kunne reparere og erstatte defekt utstyr, uten å benytte kreditt eller ekstra kapitallinkreving. Brannsentralen hadde nådd end of life, og når den måtte skiftes, viste det seg at også sprinklersentralen i kjelleren måtte byttes for å være kompatibel. Det baller gjerne på seg.

Alt blir dyrere i samfunnet, spesielt energi og kommunale kostnader. Styret økte de generelle felleskostnadene med 10 % fra nyttår, og med fortsatt brutale økninger av kommunale avgifter i sikte, så er det ventelig at man vil måtte fortsette med en tilsvarende årlig økning framover. Styret ser også på mulighetene for å kutte kostnader. Tidligere er det inngått rimeligere avtaler på flere områder. Noe vi vil se nærmere på det kommende året er alternativer for forretningsførsel. Det oppleves som at OBOS Eiendomsdrift er dyre. Prosessene er stort sett automatiserte, så det meste går av seg selv, men likevel kommer det ekstra faktura omtrent for hver eneste gang vi er i kontakt med dem. Det virker



vanskelig å komme igjennom med forslag til helt enkle endringer, siden OBOS er en stor organisasjon som ikke nødvendigvis snur seg så lett. Styret vil se på om det kan finnes rimeligere alternativer der ute som kan gjøre jobben.

Det ble ventet i det lengste med å skru på fjernvarmen i 2022 for å spare noen kroner der, og den vil bli skrudd av så fort været tillater det i våres. Det påfølgende sparetipset for fjernvarmen kan ikke gjentas for ofte. Termostatventilens tallskala er som følger: 1 - 12 grader, 2 - 16 grader, 3 - 20 grader, 4 - 24 grader, 5 - 28 grader. Dersom radiatoren står på fem, vil den stå på full effekt hele tiden. Temperaturen i leiligheten vil aldri komme opp i 28 grader, men i forsøket vil veldig mye vann strømme gjennom radiatoren, som igjen gir et veldig høyt forbruk. Radiatorene bør egentlig aldri settes noe høyere enn 3,5, som skulle tilsi 22 grader, men helst lavere.

Det er verdt å nevne at fjernvarme og varmtvann kommer på samme faktura, så det er penger å spare ved å dusje kortere og generelt bruke mindre varmtvann. Kaldtvann koster også penger, men der kommer innkrevningen fra Oslo kommune og belastes gjennom de resterende felleskostnadene. Sameiet vil spare penger dersom ingen lar vannet renne under tannpussen for eksempel.

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

Renten har økt jevnt og trutt det siste året. Enkeltpersoner får bedre lånebetingelser enn det sameiet får, så den enkelte anbefales å innfri sin del av fellesgjelden. Neste mulighet for det er i september.

Rehabilitering av Sophies Minde – huseierforeningens fellesarealer

Det har vært relativ stillstand vedrørende rehabiliteringen av Sophies Minde, som per nå er ventet å starte opp i august 2023. Det har vært mye fram og tilbake om en avtale om kompensierende tiltak for JL1, som fortsatt ikke er fullendt. Kommunen ser endelig ut til å ha kommet fram til at det er sameiene som har retten på fellesområdene ved eikekollen, noe som baner vei for reguleringsprosessen. Kollen blir da regulert som uteoppholdsareal for sameiene, heller enn friområde, som kommunen har ønsket. Avtalen mellom Oslobygg og sameiene vil da begrense seg til området ved innkjøringen fra Jørgen Løvlands gate, og de tidligere nevnte kompensierende tiltak for at vi skal avgi område nok til at de får etablert to parkeringsplasser for forflytningshemmede, men det kan være mer å hente for sameienes del.

Villa Sorgenfri er endelig i ferd med å bli revet, før den falt sammen på egenhånd. De tre sameiene står sammen om ønsket om å flytte bygningen lengre unna JL5/7 om/når den skal reetableres.

Noe å tenke på til neste år:

Sameiets navn inneholder en sammenskrivingsfeil. Jørgen Løvlands gate har opphold mellom Løvlands og gate, mens sameiet heter Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie, uten opphold. Skulle vi endret navn på sameiet med tiden? Østgaardsgate 17 Boligsameie i nærheten skiftet nylig navn til Vennelyst Boligsameie, etter parken som lå der før blokkene ble bygd. Prosjektet her ble kalt KMI, etter Kronprinsesse Märthas Institutt, som bygget opprinnelig huset. Skulle vi kalt oss KMI Boligsameie, eller Kronprinsesse Märthas Boligsameie? Sameiet Rodelunden Vest? Sameiet Rosenhoff Vest? Ellers popper det opp



voldsomt mange fancy navn på nye boligsameier rundt omkring, så det kan utmerket godt være at noen har fantasi til å finne på noe bedre.

Utført vedlikehold

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

2023: Rørfornyelse av avløp og utbedring av samtlige stakeluker.

2022: Utskiftning av brannsentral og sprinklersentral.

2022: Utskiftning av resterende gamle lyskilder.

2021: Ny sikringskurs til adgangskontrollsystemet.

2021: Ny runde med beskjæring av det store treet (gjennomføres hvert femte år).

2019/21: Setningskontroller i kjelleren gjennomført uten negative funn.

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.

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.

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 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntektene for 2022 var på til sammen kr 3 257 823.

Kostnader

Driftskostnadene for 2022 var på til sammen kr 2 662 765.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 196 550.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jørgen Løvlandsgate 3 Bs.

Lån

Jørgen Løvlandsgate 3 Bs har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 1.598.899. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

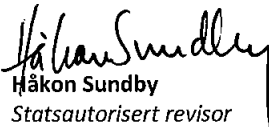
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 17. mars 2023
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 240 660	2 733 870	2 977 000	3 794 000
Innbetalinger		2 500	0	0	0
Andre inntekter	3	14 663	16 220	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 257 823	2 750 090	2 987 000	3 804 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 925	-12 656	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-138 103	-134 208	-138 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-176 704	-111 049	-90 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-514 289	-500 069	-440 000	-500 000
Forsikringer		-125 658	-201 315	-140 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-837 448	-748 060	-855 000	-974 160
Energi/fyring		-163 909	-164 927	-163 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 592	-387 229	-237 000	-237 000
Andre driftskostnader	10	-285 987	-339 484	-227 000	-253 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 662 765	-2 770 145	-2 474 000	-2 724 660
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		595 058	-20 055	513 000	1 079 340
Innbetalt andel fellesgjeld		1 260 881	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 855 939	-20 055	513 000	1 079 340
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 827	242 376	0	0
Finanskostnader	12	-260 867	-218 435	-223 000	-293 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-257 040	23 941	-223 000	-293 000
ÅRSRESULTAT		1 598 899	3 886	290 000	786 340
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 598 899	3 886		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		285	0
Kundefordringer		5 363	8 705
Forskuddsbetalte kostnader		17 645	0
Andre kortsiktige fordringer	13	8 527	23 787
Energiavregning	16	104 784	6 528
Driftskonto OBOS-banken		1 104 495	879 570
Sparekonto OBOS-banken		286 421	261 963
SUM OMLØPSMIDLER		1 527 520	1 180 553
SUM EIENDELER		1 527 520	1 180 553
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-4 614 565	-6 213 465
SUM EGENKAPITAL		-4 614 565	-6 213 465
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 811 115	7 265 686
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 811 115	7 265 686
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 441	33 911
Leverandørgjeld		305 860	87 267
Påløpte renter		1 704	1 234
Annen kortsiktig gjeld	17	-35	5 920
SUM KORTSIKTIG GJELD		330 970	128 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 527 520	1 180 553
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



16

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Oslo, 27.03.2023

Styret i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Jon Ulv G Syversen Deglum/s/

Geir Magne Økland/s/

Marit Dale Aal/s/

Birgitte Thorshaug Kristiansen/s/ Edvard Mo/s/

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

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

PRINSIPPENDRING

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 299 656
Lånekostnad 1	431 274
Kapitalinnkalling avløpsrehabilitering	250 035
Bredbånd	236 412
Reg.IN light lån 1	23 283
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 240 660

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av nøkler	2 000
Utleie	8 850
Viderefakturert eksterne	3 813
SUM ANDRE INNTEKTER	14 663

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 2021/2022, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 925.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
Øyvind Moen AS	-176 044
SUM KONSULENTHONORAR	-176 704

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 855
Drift/vedlikehold VVS	-138 943
Drift/vedlikehold elektro	-221 554
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 676
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 998
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 263



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-514 289**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-339 409
Renovasjonsavgift	-498 039

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-837 448**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 434
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 089
Verktøy og redskaper	-8 866
Driftsmateriell	-2 925
Vaktmestertjenester	-25 900
Vakthold	-41 396
Renhold ved firmaer	-113 976
Andre fremmede tjenester	-31 772
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 892
Konstaterte tap	-86

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-285 987**

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 359
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 378
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90

SUM FINANSINTEKTER **3 827**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-260 867
--------------------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER **-260 867**

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	8 527
-----------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **8 527**

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-7 715 208
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 839 762
Egenkapital fra IN 2022	1 260 881



SUM ANNEN EGENKAPITAL -4 614 565

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

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018	-9 750 000
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	644 552
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	193 690
Nedbetalt tidligere	1 839 762
Nedbetalt i år	1 260 881
	-5 811 115

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -5 811 115**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-718 638
Fjernvarme	819 542
Uoppgjorte avregninger	3 881

SUM ENERGIAVREGNING 104 784

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: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35

Forslag A**Forslag innkommet fra Bente Johansen:**

Foreslår en endring i husordensregler eller vedtektene.

Det er noen som har blomsterkassene sine på utsiden av balkongen og det er til stor sjenanse for meg. Det drysser ganske ofte blader/blomster ned på min terrasse som jeg må plukke opp, siden min terrasse stikker lengre ut enn resten av blokka. Blomsterblader setter også fargeflekker både på gulv og møbelputer. Så jeg foreslår endring av husordensregler/vedtekter: at blomsterkassene settes på innsiden av glassveggen mot eget areal.

Kommentar fra styret: Det er helt vanlig å ha forbud mot å henge noe som helst på utsiden av balkongene i husordensregler/vedtekter, men dette har foreløpig vært utelatt hos oss. Det virker fornuftig å ta inn et slikt forbud, ettersom gjenstander som henger på utsiden av balkongene også i verste fall kan falle ned og skade noen eller noe. Et forbud passer inn som et tillegg til husordensreglenes punkt 8, som ved positivt vedtak endres til: «Det er ikke tillatt å henge/sette noe på utsiden av glasset på balkongene, eller å lagre noe på balkongene».

Forslag til vedtak: Forbud mot å henge/sette blomsterkasser på utsiden av balkongene tas inn i husordensreglene.

Forslag B**Forslag fra styret**

Temaet ventilasjon er behørig behandlet i sameiets HMS-dokumentasjon, som formidles til alle nye sameiere og leietagere, og etter revisjon etter årsmøtet. For å øke bevisstheten rundt viktigheten av å ikke forstyrre balanseringen i ventilasjonsanlegget foreslås følgende tekst tatt inn i sameiets vedtekter §5 Sameiernes vedlikeholdsplikt:

«Sameierne plikter å sørge for at det ikke gjøres endringer på ventilasjonen i de enkelte leilighetene som går utover balanseringen. Kjøkkenhettene i leilighetene skal kun inneholde et spjeld som fører inn i ventilasjonsanlegget. Det er ikke tillatt med vifter for å øke avtrekket, da det skaper ubalanse. Dersom de originale kjøkkenhettene byttes ut med kjøkkenhetter kun med kullfilter, må seksjonseierne sørge for at leilighetens grunnventilasjon ivaretas på annet vis. Styret kan pålegge den enkelte sameier å skifte ut kjøkkenhetter dersom grunnventilasjonen ikke ivaretas, eller dersom det er installert kjøkkenhetter med innebygde vifter.»

Forslag til vedtak: Sitert tekst tas inn i sameiets vedtekter.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes med minst 2/3 av avgitte stemmer.

For utdypende informasjon om ventilasjon i sameiet vises det til sameiets HMS-dokumentasjon.



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Jon Ulv Deglum Jørgen Løvlands gate 3

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marit Dale Aal Jørgen Løvlands gate 3

Birgitte Thorshaug Kristiansen Jørgen Løvlands gate 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Edvard Mo Jørgen Løvlands gate 3

Geir Økland Jørgen Løvlands gate 3

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Alessandro Rossini Jørgen Løvlands gate 3

2. Simen Johannessen Jørgen Løvlands gate 3

3. Espen Julseth Paulsen Jørgen Løvlands gate 3

I styret for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie



Annen informasjon om sameiet

Styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

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

Forsikring

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

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



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

Energimerking

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



7873 Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Dette er kun en fordums kuriositet som ikke lenger benyttes ved digitalt møte.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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