



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 543 676  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 30.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 435 599	4 518 704
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 435 599</b>	<b>4 518 704</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 767 493	2 491 615
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 938 643</b>	<b>2 662 765</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>496 956</b>	<b>1 855 939</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 502	3 827
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 502</b>	<b>3 827</b>
Annen finanskostnad		340 956	260 867
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>340 956</b>	<b>260 867</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-327 454</b>	<b>-257 040</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>169 502</b>	<b>1 598 899</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>169 502</b>	<b>1 598 899</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>169 502</b>	<b>1 598 899</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 502	1 598 899
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>169 502</b>	<b>1 598 899</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 363
Andre fordringer		63 767	131 241
Sum fordringer		63 767	136 604
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 878	1 390 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 878	1 390 916
Sum omløpsmidler		1 181 645	1 527 520
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 181 645</b>	<b>1 527 520</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 445 063	4 614 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 445 063</b>	<b>-4 614 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 445 063</b>	<b>-4 614 565</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 271 874	5 811 115
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 271 874</b>	<b>5 811 115</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 271 874</b>	<b>5 811 115</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 571	1 704
Leverandørgjeld		266 241	305 860
Annen kortsiktig gjeld		46 022	23 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>354 834</b>	<b>330 970</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 626 708</b>	<b>6 142 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 181 645</b>	<b>1 527 520</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371432

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 17.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 996 543 676  
JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 435 599	4 518 704
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 435 599</b>	<b>4 518 704</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 767 493	2 491 615
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 938 643</b>	<b>2 662 765</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>496 956</b>	<b>1 855 939</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 502	3 827
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 502</b>	<b>3 827</b>
Annen finanskostnad		340 956	260 867
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>340 956</b>	<b>260 867</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-327 454</b>	<b>-257 040</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>169 502</b>	<b>1 598 899</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>169 502</b>	<b>1 598 899</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>169 502</b>	<b>1 598 899</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 502	1 598 899
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>169 502</b>	<b>1 598 899</b>



Organisasjonsnr: 996 543 676  
JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 363
Andre fordringer		63 767	131 241
Sum fordringer		63 767	136 604
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 878	1 390 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 878	1 390 916
Sum omløpsmidler		1 181 645	1 527 520
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 181 645</b>	<b>1 527 520</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 445 063	4 614 565
Sum opptjent egenkapital		-4 445 063	-4 614 565



Sum egenkapital	-4 445 063	-4 614 565
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 271 874	5 811 115
Sum annen langsiktig gjeld	5 271 874	5 811 115
Sum langsiktig gjeld	5 271 874	5 811 115
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	42 571	1 704
Leverandørgjeld	266 241	305 860
Annen kortsiktig gjeld	46 022	23 406
Sum kortsiktig gjeld	354 834	330 970
Sum gjeld	5 626 708	6 142 085
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 181 645</b>	<b>1 527 520</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## Årsmøte 2024

7873 Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie





## Til seksjonseierne i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, onsdag 17. april 2024 kl. 18:00 via Microsoft Teams**  
(<https://teams.live.com/join/9478110038089?p=9tBdnNcnO7CyiE7i>).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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 onsdag 17. april 2024 kl. 18:00 på Microsoft Teams.  
<https://teams.live.com/join/9478110038089?p=9tBdnNcnO7CyiE7i>**

---

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 2023**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Godtgjørelse til styret har på de fem siste årsmøtene blitt satt til kr 150.000. Styret foreslår at honoraret nå heves til kr 175.000.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Det har ikke kommet inn noen forslag.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 03.04.2024

Styret i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Jon Ulv G Syversen Deglum Geir Magne Økland Marit Dale Aal

Birgitte Thorshaug Kristiansen Edvard Mo

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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	Gullhaug Torg 2 C

### 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 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

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-gruppa, 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](mailto:lovlandsgate@gmail.com) og [sameiere-13@googlegroups.com](mailto:sameiere-13@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.

## Arbeid med avløpet

Dette ble gjennomført før forrige årsmøte, men byggeregnskapet ble først ferdigstilt i ettertid.

Olimb	1 231 521,00
Solutec	150 546,50
Øyvind Moen	79 388,55
Asemblin	6 250,00
Asfalt	25 000,00
<b>Totalt</b>	<b>1 492 706,05</b>

Den ekstraordinære innkrevningen på kr 50 000 per måned startet i august 2022, og ble avsluttet i august 2023. Det kom inn kr 650 000. I tillegg ble det hentet inn kr 350 000 som et engangsbeløp, totalt kr 1 000 000 utover de vanlige felleskostnadene. Rett i underkant av kr 500 000 ble dermed dekket fra sameiets oppsparte midler. I tillegg skal det sies at det gikk ut kr 176 000 til prosjektering og forberedelser til Øyvind Moen AS også i 2022.

I etterkant av arbeidet med bunnledningsnettlet ble det oppdaget et lite motfall på et avløpsrør på bakkeplan, noe som har medført at det har kommet vann opp av vasken i en leilighet i første etasje ved noen anledninger. Dette har siden blitt utbedret i regi av Øyvind Moen AS.

## Skifte av forretningsfører

Styret har lenge snakket om å skifte ut OBOS som forretningsfører. Det ble hentet inn tilbud fra konkurrenten Solibo, som markedsførte seg på følgende måte:

*«Solibo er Norges største privateide boligforvalter og landets raskest voksende forretningsfører. Vi utfordrer en bransje som trengs å bli utfordret. Solibo er etablert av styreledere som mener det er*



rom for forbedring når det kommer til oppfølging av kunder, og kompetanse i rådgivningen som gis.»

Prissammenligning:

	OBOS	Solibo
Rådgivningstjenester pr time	1 100 eks mva, 1 375 ink mva	1 250 eks mva, 1 563 ink mva
Forretningsførerhonorar pr år	147 150,- ink mva	125 000 ink mva
Brenselsregnskap pr år	33 660,- ink mva	3 738 ink mva
IN-ordning	14 715,00 ink mva	14 163 ink mva
Totalt årlig:	195 465,00 ink mva	142 901 ink mva
Etablering totalt:	-	6 388 ink mva

Styret besluttet i november 2023 å si opp forretningsførselsavtalen med OBOS. Kontrakten med OBOS har en seks måneders gjensidig oppsigelsestid med forfall 1. januar og 1. juli. Avtalen ble sagt opp før nyttår, og løper dermed til 1. juli 2024. Ny avtale er signert med Solibo, som står klare til å overta forretningsførselen.

#### Rehabiliteringen av Sophies Minde

Dialog med Oslobygg KF har vært en pågående affære hele det siste året, ettersom rehabiliteringen av Sophies Minde endelig har kommet i gang. Dialogen oppleves som god. Sameiet ligger noe skjermet til, slik at belastningen ikke har vært så stor, men det har likevel vært støyende arbeider som godt har kunnet merkes hos oss, og som har blitt påklaget når det har holdt på for lenge. Sameiet har fått oppgradert vannforsyningen sin ifm arbeidet, siden Sophies Minde uansett måtte ha ny hovedvannledning. Til nå har det kommet fem informasjonsskriv fra prosjektet, som har blitt videreformidlet til beboerne. Arbeidet er forventet å pågå til høsten 2025. Området vil få en betydelig nivåheving når rehabiliteringen av bygg og uteområder er ferdigstilt.

#### Strømlinjeforming av leilighetsnumre

Sameiet har i alle år vært plaget med at det har vært to forskjellige nummere på de fleste leilighetene. I 2023 ble porttelefonssystemet omprogrammert, og alle leiligheter, postkasser og boder er utstyrt med nye nummerlapper, slik at det nå kun er et nummer å forholde seg til for hver leilighet. Med det skulle sjansen for feilleveringer og misforståelser minimeres. Det er bruksenhetsnummeret som nå har blitt lagt til grunn for den oppdaterte nummereringen.

Man kan gå inn her for å forsikre seg om at kemneren har rett bruksenhetsnummer til leiligheten: <https://www.skatteetaten.no/person/folkeregister/flytte/legge-inn-eller-rette-bruksenhetsnummer/>

#### Diverse pågående utbedringer

Det har vært mye problemer med porttelefonien, spesielt på bakkeplan og i andre etasje. Styret har besluttet å la være å utbedre noe mer på et gammelt system, men heller velge en ny løsning. Et system som heter StepLock Access er et fremtidsrettet system, med porttelefon og kortlesere i samme administrasjon. Systemet er under utrulling, og det mangler foreløpig en komponent for at det fullt ut skal tilfredsstillende vårt behov. Denne er ventet på markedet i løpet av kort tid, og sameiet vil ta endelig stilling til valg av løsning når et komplett tilbud er levert.

Det nye systemet vil sannsynligvis ikke omfatte nye ringeklokker inn til de enkelte leilighetene fra korridorene.



Bevegelsesdetektorene for lys i oppgangene er i ferd med å bli utskiftet til en moderne løsning, med trådløs forbindelse, som kan styres med app.

Røyklukene i trappeoppgangene har blitt modernisert, og skal nå kunne åpnes og lukkes også ved behov for utluftning på varme dager.

### **Fellesrommet og takterrassen**

Fellesrommet har blitt nymalt og oppgradert med nytt møblement. Takk til varamedlem Simen, og leietagere Tony og Micaela i B13 for innsatsen! Det har vært litt problemer med at det har blitt kastet søppel, røyksneiper mm over rekkverket. Alle som leier fellesrommet gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er akseptabelt. Prisen for leie av rommet har stått stille i mange år. Styret besluttet å øke prisen fra 300 kroner til 500 kroner. For 17. mai og nyttårsaftnen økes prisen til 1.000 kroner. Noen har vært vel tidlig ute med å ville reservere disse spesielle datoene, så styret har nå besluttet at nyttårsaftnen først kan reserveres etter 17. mai, og vice versa.

Takterrassen ble i september benyttet til innspilling av en episode av TV-serien Pørni. Takk til Eirik i 316, som bidro til å hanke inn et solid honorar fra produksjonsselskapet. Det er foreløpig uvisst når episoden blir kringkastet.

### **Balkongdører**

Det er viktig å ta godt vare på balkongdørene sine, derfor nevnes dette momentet også i årets beretning. Det har vært ny runde 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 fire 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. Nå som dørene er over ti år gamle, skal det mye til at utskiftning dekkes av forsikringen, og det er derfor ekstra viktig for den enkelte beboer å ta stelle pent med balkongdøren sin.

### **Tomtetildeling**

Det har igjen vært bevegelse rundt overføringer av uteområder fra utbygger JM til sameiene. JM har sendt skjøte til kartverket for tinglysning, men siden området er over to dekar, er det påkrevet etter konsesjonsloven å utarbeide en egenerklæring om konsesjonsfrihet. Denne må kommunen bekrefte før skjøtet kan tinglyses. Styreleder i JL5&7 er i førersetet fra sameiene side, sørger for at tildelingen går rett for seg, og innhenter signaturer fra styrene i de tre samarbeidene sameiene for egenerklæringen.



## Utført vedlikehold

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

2024: Modernisering av røykluker, utskiftning av lysdetektorer.

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).

2021: Ny setningskontroll 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 varmtvannsleveranse.

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

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

2019: Setningskontroll gjennomført i kjelleren uten funn.

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

2017: Gravco gjennomført vedlikeholdsspyling i 98 av 99 leiligheter.

2017: Utskiftning av nødlys i oppgangene.

2016: I samarbeid med de to andre sameiene rundt oss ble det det bygget mur mot haugen på baksiden av bygget, noe som har forskjønnnet 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 kameraovervåkning i bygget, både utvendig og innvendig.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 2023 er på til sammen kr 4 026 192.

### Kostander

Driftskostnadene for 2023 er på til sammen kr 3 938 643.

### 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 826 811.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jørgen Løvlandsgate 3 Bs.

### Lån

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie har lån i OBOS-banken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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. 169 502. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://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 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 4. april 2024  
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 000 692	3 240 660	3 794 000	3 403 000
Innbetalinger		0	2 500	0	0
Andre inntekter	3	25 500	14 663	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 026 192</b>	<b>3 257 823</b>	<b>3 804 000</b>	<b>3 413 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-13 500	-12 925	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-143 648	-138 103	-142 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-106 599	-176 704	-100 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-1 797 819	-514 289	-500 000	-550 000
Forsikringer		-144 085	-125 658	-154 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-941 107	-837 448	-974 160	-1 098 000
Energi/fyring	10	-124 975	-163 909	-180 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 263	-236 592	-237 000	-261 636
Andre driftskostnader	11	-249 498	-285 987	-253 500	-238 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 938 643</b>	<b>-2 662 765</b>	<b>-2 724 660</b>	<b>-2 874 936</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>87 549</b>	<b>595 058</b>	<b>1 079 340</b>	<b>538 064</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		409 407	1 260 881	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>496 956</b>	<b>1 855 939</b>	<b>1 079 340</b>	<b>538 064</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 502	3 827	0	0
Finanskostnader	13	-340 956	-260 867	-293 000	-371 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-327 454</b>	<b>-257 040</b>	<b>-293 000</b>	<b>-371 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>169 502</b>	<b>1 598 899</b>	<b>786 340</b>	<b>167 064</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		169 502	1 598 899		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 191	285
Kundefordringer		0	5 363
Forskuddsbetalte kostnader		0	17 645
Andre kortsiktige fordringer	14	4 214	8 527
Energiavregning	18	49 362	104 784
Driftskonto OBOS-banken		823 713	1 104 495
Sparekonto OBOS-banken		294 164	286 421
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 181 645</b>	<b>1 527 520</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 181 645</b>	<b>1 527 520</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	15,16	-4 445 063	-4 614 565
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 445 063</b>	<b>-4 614 565</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 271 874	5 811 115
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 271 874</b>	<b>5 811 115</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 057	23 441
Leverandørgjeld		266 241	305 860
Påløpte renter		32 872	1 704
Påløpte avdrag		9 699	0
Annen kortsiktig gjeld	19	-35	-35
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>354 834</b>	<b>330 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 181 645</b>	<b>1 527 520</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



15

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Oslo, 03.04.2024

Styret i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Jon Ulv G Syversen Deglum/s/ Birgitte Thorshaug Kristiansen/s/ Geir Magne Økland/s/

Marit Dale Aal/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

2 530 052



Kapitalinnkalling avløpsrehabilitering	753 538
Lånekostnad I (adm)	445 084
Tillegg	246 312
Regulering IN lån 1 (adm)	25 706
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 000 692</b>

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

Nettinnbetalinger	6 000
Salg av nøkler	800
Utleie	18 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>25 500</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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 2022/2023, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 454
Øyvind Moen AS	-104 145
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-106 599</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-119 865
Drift/vedlikehold VVS	-1 577 772
Drift/vedlikehold elektro	-27 555
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 183
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 113
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 331
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 797 819</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-378 323
Renovasjonsavgift	-562 784
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-941 107</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-117 586
Andre fyringskostnader	-7 389
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-124 975</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 520
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 295
Driftsmateriell	-8 137
Vaktmestertjenester	-41 070
Renhold ved firmaer	-120 057
Andre fremmede tjenester	-17 809
Trykksaker	-775
Porto	-80
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 854
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-249 498</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 060
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 743
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	717
Andre renteinntekter	982
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 502</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-340 956
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-340 956</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	4 214
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 214</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-7 955 113
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	3 100 643
Egenkapital fra IN 2023	409 407
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-4 445 063</b>

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

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018	-9 750 000
Nedbetalt tidligere ordnære avdrag	838 242
Nedbetalt i år, ordnære avdrag	129 834
Nedbetalt tidligere	3 100 643
Nedbetalt i år	409 407
	-5 271 874
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 271 874</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-735 336
Fjernvarme	784 698
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>49 362</b>

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: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>35</b>





## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på [lovlandsgate@gmail.com](mailto: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://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort>

### **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](http://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](http://www.obos.no)

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

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