



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 698 204
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983698204

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 992 928	17 630 858
Sum inntekter		20 992 928	17 630 858
Kostnader			
Lønnskostnad		1 268 589	1 229 448
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 596	56 831
Annen driftskostnad		15 405 258	13 294 448
Sum kostnader		16 716 443	14 580 727
Driftsresultat		4 276 485	3 050 131
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118 304	32 184
Sum finansinntekter		118 304	32 184
Annen finanskostnad		1 291 674	1 274 441
Sum finanskostnader		1 291 674	1 274 441
Netto finans		-1 173 370	-1 242 257
Resultat før skattekostnad		3 103 114	1 807 874
Årsresultat		3 103 114	1 807 874
Totalresultat		3 103 114	1 807 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 103 114	1 807 874
Sum overføringer og disponeringer		3 103 114	1 807 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		109 249	151 845
Sum varige driftsmidler		109 249	151 845
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		109 249	151 845
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		97 309	139 219
Andre fordringer		23 275	
Sum fordringer		120 585	139 219
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 759 616	4 197 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 759 616	4 197 987
Sum omløpsmidler		2 880 201	4 337 206
SUM EIENDELER		2 989 450	4 489 051

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 046 136	19 149 250
Sum opptjent egenkapital		-16 046 136	-19 149 250
Sum egenkapital		-16 046 136	-19 149 250
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 545 455	20 946 622
Øvrig langsiktig gjeld		50 277	50 277
Sum annen langsiktig gjeld		17 595 732	20 996 899
Sum langsiktig gjeld		17 595 732	20 996 899
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 663	500 840
Leverandørgjeld		1 014 220	1 733 816
Skyldige offentlige avgifter		99 594	101 433
Annen kortsiktig gjeld		319 377	305 313
Sum kortsiktig gjeld		1 439 854	2 641 402
Sum gjeld		19 035 586	23 638 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 989 450	4 489 051



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367878

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 698 204
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 983 698 204
JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 992 928	17 630 858
Sum inntekter		20 992 928	17 630 858
Kostnader			
Lønnskostnad		1 268 589	1 229 448
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 596	56 831
Annen driftskostnad		15 405 258	13 294 448
Sum kostnader		16 716 443	14 580 727
Driftsresultat		4 276 485	3 050 131
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118 304	32 184
Sum finansinntekter		118 304	32 184
Annen finanskostnad		1 291 674	1 274 441
Sum finanskostnader		1 291 674	1 274 441
Netto finans		-1 173 370	-1 242 257
Resultat før skattekostnad		3 103 114	1 807 874
Årsresultat		3 103 114	1 807 874
Totalresultat		3 103 114	1 807 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 103 114	1 807 874
Sum overføringer og disponeringer		3 103 114	1 807 874



Organisasjonsnr: 983 698 204
JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		109 249	151 845
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		109 249	151 845
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		97 309	139 219
Andre fordringer		23 275	
Sum fordringer		120 585	139 219
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 759 616	4 197 987
Sum omløpsmidler		2 880 201	4 337 206
SUM EIENDELER		2 989 450	4 489 051
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	16 046 136	19 149 250
Sum opptjent egenkapital	-16 046 136	-19 149 250
Sum egenkapital	-16 046 136	-19 149 250
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 545 455	20 946 622
Øvrig langsiktig gjeld	50 277	50 277
Sum annen langsiktig gjeld	17 595 732	20 996 899
Sum langsiktig gjeld	17 595 732	20 996 899
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 663	500 840
Leverandørgjeld	1 014 220	1 733 816
Skyldige offentlige avgifter	99 594	101 433
Annen kortsiktig gjeld	319 377	305 313
Sum kortsiktig gjeld	1 439 854	2 641 402
Sum gjeld	19 035 586	23 638 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 989 450	4 489 051



Organisasjonsnr: 983 698 204
JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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

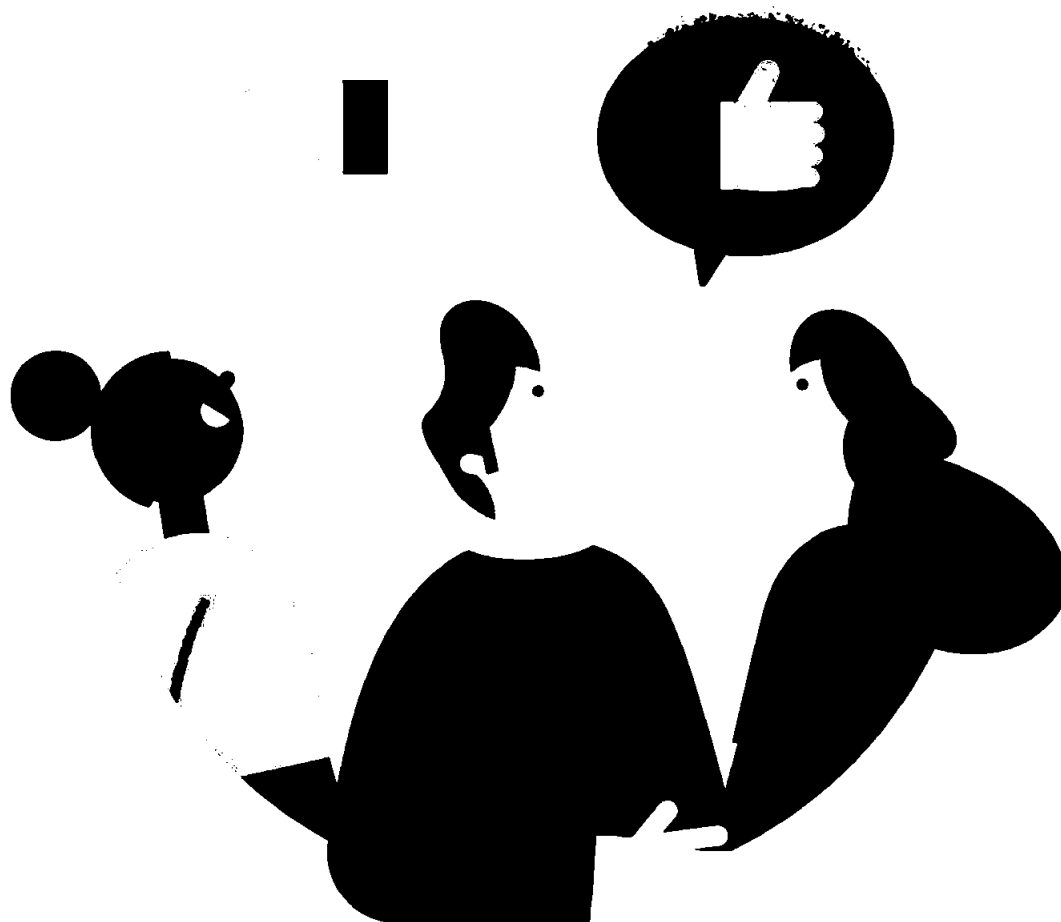
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

5303 Jessenløkken Boligsameie





Til seksjonseierne i Jessenløkken Boligsameie

Velkommen til årsmøtet, med etterfølgende sameiermøte, mandag 24. mars 2025 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jessenløkken 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 kun avgis en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten som er vedlagt denne innkallingen leveres i utfylt stand ved inngangen.

NB! Dørene stenges kl 18.15.



Innkalling til årsmøte og etterfølgende sameiermøte.

**Ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie
avholdes mandag 24. mars 2025 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.
Det vil deretter bli holdt et sameiermøte for diskusjon av garasjeleggets fremtid.**

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 OG REGNSKAP FOR 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Godtgjørelse til styret
- B) Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Lars Hammerstad
- B) Forslag fra Bjørn-Otto Rinholm
- C) Forslag fra Solveig Bakketeig
- D) Forslag fra Marius Renberg
- E) Forslag fra Marius Renberg
- F) Forslag fra Susanne Marjatta Pettersen og Andreas Heier
Ane Tusvik Bonde og Karl Strømme
Ragnfrid Trohaug og Martin Grüner Larsen

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oslo, 01.03.2025
Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Hol Bojan Djordjevic Leif Dons Morten Dragland Knutzen Geir Sigurd Kuvås

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Hol	Jacob Aalls Gate 50
Nestleder	Bojan Djordjevic	Jacob Aalls Gate 52
Styremedlem	Leif Dons	Lyder Sagens Gate 28
Styremedlem	Morten Dragland Knutzen	Jonas Reins Gate 6
Styremedlem	Geir Sigurd Kuvås	Fagerborggata 26
Varamedlem	Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Varamedlem	Magnus Aleksander Wennberg (fratrådte den 29.10.24.)	Jacob Aalls Gate 59

Valgkomiteen

Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Espen Daae (fratrådte på grunn av fraflytting)	Kirkeveien 95

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har ikke eget styrekontor eller faste kontortider. Ved behov kan styreleder, nestleder eller styrets medlemmer kontaktes direkte. Styreleder bes fortrinnsvis kontaktet i ordinær arbeidstid med mindre henvendelsen skyldes forhold som krever umiddelbar handling. Se Vibbo.no for ytterligere informasjon. Beskjeder til styret kan også legges i styrets postkasse i portrommet Jac Aallsgt 60.

Vibbo

Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, og under tema TV/internett ligger det informasjon om vår internettavtale. Styret har lagt ut det vi oppfatter som nyttig informasjon på Vibbo og tar gjerne imot forslag hvis man savner noe.

Generelle opplysninger om Jessenløkken Boligsameie

Sameiet består av 212 seksjoner.

Jessenløkken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983698204, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

216 21

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

Jessenløkken Boligsameie har én ansatt (vaktmester).

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 11 styremøter.

Styret kommuniserer mellom styremøtene på epost. Dessuten har leder og nestleder møter når det er nødvendig. Styret forsøker å svare raskt på henvendelser og være til stede for beboere. Styreleder har daglig kontakt med vaktmester for oppfølging.

Det ordinære årsmøtet ble avholdt den 29.4. – 3.5.24 - digitalt. Det var innkalt til fysisk årsmøte den 24.3.24, men det viste seg at mange ikke hadde fått innkallingen, så møtet ble i stedet avholdt som et informasjonsmøte. For å få fattet lovlige vedtak ble det derfor arrangert et etterfølgende digitalt årsmøte.

Styret har i 2024 blant annet behandlet følgende saker:

Samarbeidet med OBOS som forretningsfører

Styret ble på våren kontaktet av et konkurrerende firma vedrørende forretningsførsel. Firmaet hadde et godt tilbud til oss, og hadde moderne og fleksible systemer. Etter å ha informert OBOS om at vi vurderte et bytte, fikk vi et tilsvarende tilbud fra OBOS, noe som ga oss en vesentlig reduksjon av forretningsførerhonoraret.

100-års jubileum for sameiet

Jubileet ble en stor suksess og arbeidsgruppen som sto for dette, fortjener all honnør. Etterpå ble det luftet tanker om at dette bør skje oftere enn hvert 100. år!

Garasjeanlegget

Etter flerårige vurderinger og bruk av fagpersoner til å vurdere status og behov for restaurering, fikk styret i 2024 tilbakemelding på at det var risiko for at taket i garasjen kunne rase sammen. Styret fant da at tiden var inne for å igangsette det lenge vurderte restaureringsarbeidet. Etter å ha vurdert flere tilbud, hvor flere av tilbyderne forutsatte en profesjonell prosjektledelse, besluttet styret å engasjere Selvaag prosjekt som prosjektleder og byggherrens representant. Selvaag prosjekt innhentet nødvendige tilbud, og arbeidet ble igangsatt. Arbeidet omfatter nytt belegg på taket over hele garasjeanlegget, samt innvendig restaurering av de to fellesgarasjene nærmest trappen.

Kostnadene til restaureringen av garasjeanlegget (ca kr 5 mill.) samt kostnader til utskifting av sikringsskap og flere stoppekraner i kv 2 (kr.1,5 mill.) til sammen kr. 6.5 mill, ble besluttet kalt inn fra sameierne, kr 5 mill fordelt over to år, med tillegg av kr 1,5 mill i 2025.

Det ble også gitt tilsagn fra OBOS-banken om et lån på kr 5,5 mill som sikkerhet for betalingen inntil kapitalen ble innbetalt. Ved bruk av sparekontoen har det ikke vært nødvendig å bruke av lånet, pr utgangen av januar.

I tilknytning til årsmøtet vil det bli et sameiermøte hvor garasjeanleggets fremtid skal diskuteres.

Tak på tørkeskur

Som en tilleggsbestilling til garasjeprosjektet ble det besluttet å legge tak over tørkeskurene slik at disse kan brukes til sykkel- og barnevognoppbevaring. Det er enkelte oppganger hvor oppbevaring av barnevogner ikke kan skje uten å blokkere trappeoppgangene, og det er behov for mere plass til sykler i alle kvartalene.

Nye Garasjeporter

Omtrent på samme tid som befaringer av garasjene fant sted, besluttet styret at også garasjeportene skulle byttes. Begrunnelsen var at vi opplevde stadige problemer med portene. Dette skyldtes sannsynligvis en vesentlig økning av bruken etter at kv. 4 fikk bruke enkelte garasjer til sykkeloppbevaring samt at vi tok i bruk en av garasjene til søppel for kv 4 samt forretningene våre. Utskifting av portene ble også prioritert da vi fikk vite av portleverandørene at våre gamle porter ikke hadde nødvendig sikring. Og vi opplevde da omtrent samtidig at en av portene falt ned, heldigvis uten å skade noen.

Det har i ettertid kommet kommentarer, særlig fra kv 4 både på portenes kvalitet, utseende og farge. Styret tenker dette kan være et tema på sameiermøtet som skal avholdes etter årsmøtet.

Lekkasje gjennom veggene Fagerborg gata 26-28

En kombinasjon av tette renner og villvin som sendte regnet inn mot ytterveggen, er trolig utløsende årsak til at vi fikk vannlekkasje gjennom veggene i 3 etasjer i Fagerborggata 26 (mindre skade i øverste etasje). Kostnadene til retting ble dekket av sameiet.

Bom og sprekk i Kvartal 3

I kjelleren i Fagerborggata 28 har det over lang tid blitt et betydelig fall i gulvene mot slukene – og det er markante bomber under gulvet. Samtidig har en vegg en betydelig sprekk, der det antas at rotter har kommet inn. Det ble derfor nødvendig med en kartlegging og risikovurdering. Intet av dette tilhører bærende konstruksjoner, så i denne omgang ble sprekker i gulv og vegg kun tettet.

Brannsikring på Jessenløkken

Brannvarslingen på Jessenløkken er todelt. Firesafe har oppsyn med deler av brannsikringen på Jessenløkken, det seriekoblede brannvarslingsanlegget i kvartal 3, hvor leilighetene ikke har baktrapp. I tillegg er det et batteribasert og trådløst anlegg for felles varsling mellom loft, gang, repos og kjeller i alle andre oppganger. Styret ser at det er behov for å iverksette en risikoanalyse som også omfatter sikker varsling mellom alle bygningssdeler som og kan omfatte leilighetene.

Sykkeloppdydding og dugnad

Det ble igjen gjennomført en sykkeloppdydding for å frigjøre plass. Vår vanlige vårdugnad ble også gjennomført.

Sikringsskapene i kjellerne

Disse skapene som har gammel teknologi og som til dels er for dårlig sikret, har styret nå besluttet å oppgradere. Arbeidet er ferdig i kvartalene 3 og 4. Neste kvartal på planen er kvartal 2.

Ulovlig parkering i gårdsrommene

Styret er naturligvis klar over at det er en del ulovlig parkering, både av beboere og ikke minst, håndverkere. Det minnes om at håndverkere kan kjøre inn for av- og pålessing, men ikke parkering. Den ulovlige parkeringen er til tider til stor sjenanse og vanskeliggjør bruk av de lovlige parkeringsplassene. Styret har til vurdering å inngå avtale med et firma for borttauing.

Utearealer

Det ble ikke gjennomført større prosjekter i 2024. Vår gartner sluttet dessverre, og styret arbeider med å finne en ny gartner.



Sameiets økonomi

Styret søker å holde utgiftene under kontroll. I våre gamle bygninger er det imidlertid stadig behov for reparasjoner, særlig i forbindelse med lekkasjer. En utgift som styret vanskelig kan budsjettere gjelder utskifting av soilrør når sameiere moderniserer kjøkken/bad. Større utgifter i 2024 var utskifting av sikringsskap i kvartal 3, samt anskaffelse av nye garasjeporter, og oppstart av restaureringen av garasjeanlegget. Sameiet fikk innvilget et lån på kr 5,5 mill. samtidig som det ble kalt inn kapital til dekning av kostnadene til garasjeprosjektet. Det har ikke vært nødvendig å benytte lånet pr utgangen av 2024.

Vibrasjonsmåling

Fartshumpene i Kirkeveien ble fjernet og erstattet med en lengre forhøyning – som et eksperiment. Vibrasjonene er allikevel for store og de nye forhøyningene vil bli fjernet til våren.

Utleieleiligheten

Sameiet disponerer en to-roms leilighet i Jacob Aalls gate 60 (stue, soverom, kjøkken og bad med dusj). Leiligheten kan leies av seksjonseierne for sine gjester. Den koster kr. 750 pr. døgn. Reservasjon gjøres over Vibbo eller ved å kontakte styrets utleieansvarlig som for tiden er Leif Dons. Leiligheten er et godt tilbud for beboerne, men bør kunne benyttes mer.

Det ligger mer informasjon på Vibbo under tema Utleieleiligheten.

Informasjon

Styret har lagt vekt på god informasjon til beboerne, og legger fortløpende ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker og oppdateringer etter styremøtene. Mange beboere har gjort seg godt kjent med vår digitale kommunikasjonskanal, og styret synes det er god dialog med sameierne.

Styret oppfordrer enda flere til å godta digital informasjon, slik at vi kan redusere utsendelse av informasjon og innkallinger på papir, noe som etter hvert har blitt kostbart. Digital kommunikasjon sparer tid, miljø og kostnader.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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.

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. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 2 772 538,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Styret må prioritere noen større prosjekter i 2025, blant annet videreføring av moderniseringen av sikringsskapene i kjellerne, montering av flere stoppekraner i kvartal 2, og, hvis økonomien tillater det, utskifting av en del vinduer i fellesarealene våre.

Rehabiliteringen av garasjelegget ferdigstilles primo mars. Fremdrift og budsjett har gått nesten som planlagt, men vi har fått en tilleggskostnad for større masser av asfalt enn budsjettet som måtte fjernes fra garasjetaket.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

For Jessenløkken har vi oppnådd en avtale med kommunen om at innbetalt eiendomsskatt fra sameierne tilbakebetales til sameiet. Dette skyldes en gammel bestemmelse i vår festeavtale.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jessenløkken Boligsameie.

Utearealer

En beskjæring av asaltrærne ved inngangene og av lindetrærne i rotunden i kv 3 er nødvendig. Videre må villvinen kuttes ned. En ny avtale om gartnertjenester vil bli inngått siden vår gartner sa opp sin avtale.

Vedlikeholdsbehov

Styret vil gjennomføre en ny vurdering av vedlikeholdsbehovet for å opprettholde fasaden til sameiet. Sist dette ble vurderet helhetlig var i 2013/2014. Den nye vurderingen vil se på setnings-skader, tilstanden på vinduene tilknyttet fellesarealer og murveggene. Basert på denne vurderingen vil styret planlegge videre vedlikeholdsarbeid.

Lån

Jessenløkken Boligsameie har et lån i OBOS-banken med IN-ordning (individuell nedbetaling). Sameiet er bevilget et nytt lån på kr 5,5 mill som imidlertid ikke er benyttet. 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 2025.



Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 4,4% fra 1. februar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LSALE-TVBXZ-ZKKNZ-0AHE4-DSPOE-5YTP0



JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 698 204, KUNDENR. 5303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 522 625	17 441 416	17 778 000	17 996 176
Vaskeri		12 870	11 740	5 000	5 000
Ladeinntekter EL-bil		149 326	14 918	0	150 000
Andre inntekter	3	403 551	162 784	100 000	4 351 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 088 372	17 630 858	17 883 000	22 502 176
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-763 339	-729 448	-783 000	-768 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	14	-42 596	-56 831	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-18 974	-21 874	-22 000	-23 000
Andre honorarer		-5 250	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-291 070	-322 525	-342 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-20 401	-55 056	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-3 217 228	-1 469 859	-1 320 000	-6 934 500
Forsikringer		-1 246 412	-997 752	-1 098 000	-1 318 000
Festeavgift		-1 060 216	-920 792	-1 100 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-3 194 855	-2 671 893	-3 172 000	-3 648 000
Energi/fyring	10	-4 954 035	-5 370 094	-5 710 000	-5 710 000
TV-anlegg/bredbånd		-412 128	-748 090	-450 000	-468 000
Andre driftskostnader	11	-989 940	-716 513	-717 700	-741 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 716 443	-14 580 727	-15 286 700	-21 542 500
DRIFTSRESULTAT		1 371 929	3 050 131	2 596 300	959 676
Innbetalt andel fellesgjeld	18	2 904 556	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 276 485	3 050 131	2 596 300	959 676
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	118 304	32 184	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-1 291 674	-1 274 441	-1 463 500	-1 602 767
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 173 370	-1 242 257	-1 448 500	-1 587 767
ÅRSRESULTAT		3 103 114	1 807 874	1 147 800	-628 091
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 103 114	1 807 874		

JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 698 204, KUNDENR. 5303



13

Jessenløkken Boligsameie

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	109 249	151 845
SUM ANLEGGSMIDLER		109 249	151 845
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		97 309	139 219
Forskuddsbetalte kostnader		19 174	0
Andre kortsiktige fordringer	15	4 101	0
Driftskonto OBOS-banken		169 947	1 613 441
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60 471	64 958
Sparekonto OBOS-banken		2 529 198	2 519 588
SUM OMLØPSMIDLER		2 880 201	4 337 206
SUM EIENDELER		2 989 450	4 489 051
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16,17	-16 046 136	-19 149 250
SUM EGENKAPITAL		-16 046 136	-19 149 250
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 545 455	20 946 622
Annen langsiktig gjeld	19	50 277	50 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 595 732	20 996 899
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		211 714	201 029
Leverandørgjeld		1 014 220	1 733 816
Skyldige offentlige avgifter	20	99 594	101 433
Påløpte renter		6 663	363 375
Påløpte avdrag		0	137 465
Annen kortsiktig gjeld	21	107 663	104 284
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 439 854	2 641 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 989 450	4 489 051
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025

Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Ottar Hol

Geir Sigurd Kuvås

Morten Dragland Knutzen

Leif Dons

Bojan Djordjevic

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 375 772
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 783 642
Leie næringslokaler	878 296
Parkering	303 600
Garasje	122 700
leie tidligere år	51 264
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	4 101
Leie Kafe	3 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 522 625

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

Opprydding kundereskontro	35
Utleie film	21 000
Nøkler	3 170
Ref.skadeutlegg 2023	81 095
Tilskudd	120 000
Utleieleilighet	178 251
SUM ANDRE INNTEKTER	403 551

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-528 441
Påløpte feriepenger	-63 413
Arbeidsgiveravgift	-156 613
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-13 623
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-763 339

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning/taxi for kr 4 472, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 974.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 401
Arkitekt Mnal Einar Dahle	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	-20 401

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-1 724 391
HD Solskjerming AS	-212 555
Alfa Malemester AS	-32 053
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 968 999
Drift/vedlikehold bygninger	-169 517
Drift/vedlikehold VVS	-506 411
Drift/vedlikehold elektro	-251 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-239 775



Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 430
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 691
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 080
Kostnader leiligheter, lokaler	-13 302
Egenandel forsikring	-23 000
Kostnader dugnader	-17 379
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 217 228

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 502
Vann- og avløpsavgift	-2 495 337
Feieavgift	-57 664
Renovasjonsavgift	-617 352
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 194 855

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-325 392
Fjernvarme	-4 628 643
SUM ENERGI / FYRING	-4 954 035

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-152 179
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 371
Annen leiekostnad	-20 351
Datautstyr	-6 376
Annet driftsmateriale	-25 799
Lyspærer og sikringer	-2 489
Renhold ved firmaer	-581 294
Snørydding	-10 750
Andre fremmede tjenester	-33 812
Kontor- og datarekvisita	-145
Trykksaker	-1 618
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 472
Andre kontorkostnader	-32 357
Telefon u/mva	-4 731
Porto	-2 175
Drivstoff	-627
Reisekostnader, opplysningspliktig	-743
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-5 093
Velferdskostnader	-79 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-989 940

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter bank	99 060
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	17 675
Andre renteinntekter	1 569
SUM FINANSINNEKTER	118 304

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 291 132
Renter på leverandørgjeld	-542
SUM FINANSKOSTNADER	-1 291 674

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grill		
Tilgang 2021	24 038	
Avskrevet tidligere	-24 037	1
Lekeplass		
Tilgang 2021	133 293	
Avskrevet tidligere	-39 988	
Avskrevet i år	-13 329	79 976
Snøfreser		
Tilgang 2010	31 402	
Avskrevet tidligere	-31 401	1
Traktor		
Tilgang 2002	270 940	
Avskrevet tidligere	-270 939	1
Tørketrommel		
Tilgang 2017	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	1
Uteanlegg		
Tilgang 2023	87 802	
Avskrevet tidligere	-29 267	
Avskrevet i år	-29 267	29 268
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	43 593	
Avskrevet tidligere	-43 592	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		109 249
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-42 596

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Adm.kostnader avregning 2024	4 101
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 101

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-18 950 692
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonavtale i år	2 904 556
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-16 046 136

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. 24 eiere har nedbetalt sin andel av fellesgjelden i 2024.

NOTE :17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-25 177 809
Nedbetalt tidligere ordinær avdrag	4 231 187
Nedbetalt i år ordinær avdrag	496 611
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	0
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	2 904 556
	-17 545 455
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 545 455

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-50 277
-------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-50 277
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-60 471
---------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-39 123
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-99 594
---	----------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-63 413
--------------------	---------

Utleie 2025	-44 250
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-107 663
-----------------------------------	-----------------



Sak 3 Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styret gjøres med to vedtak, ett for de ordinære medlemmene, og ett for styrets leder og nestleder.

A: Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styret for perioden 2024/2025 foreslås uendret, satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til kr 150 000.

B: Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2024/2025 foreslås uendret og satt til totalt kr 350 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2024/2025 foreslås uendret og settes til totalt kr 350 000.

Sak 4 Innkommeforslag

A. Forslag fra Lars Hammerstad (krever alminnelig flertall)

Forslag til vedtak:

Styret bes om å innhente tilbud fra minst tre aktører for å gjennomføre den årlige vårdugnaden. Styret gis fullmakt til å akseptere tilbudet som vurderes som best egnet, forutsatt at økning i fellekostnader ikke overstiger kroner 50,- per husstand per måned.

Dugnader i regi av borettslaget avvikles dersom dette forslaget vedtas, og kostnadene for dugnad inkluderes i felleskostnadene.

Bakgrunn for forslaget:

Forslaget fremmes med bakgrunn i at deltakelsen på dugnader i stor grad faller på de samme beboerne hvert år. Ved å sette bort denne oppgaven til eksterne aktører og spre kostnaden over hele året gjennom fellesutkostnadene, vil ordningen bli mer rettferdig og forutsigbar for alle beboerne.

Med vennlig hilsen,

Lars Hammerstad

Tel: 916 12 430

**Styrets innstilling:**

Styret har vurdert forslaget og innhentet priser fra aktuelle gartnere. Det viser seg at maksbeløpet foreslått av Hammerstad på kr 50,- pr husstand pr måned, dvs 50x12x212 = 127.200 er tilstrekkelig til å engasjere et eksternt firma. Men styret mener at felleskostnadene allerede er høye og at dugnaden også har et sosialt poeng. Dessuten blir arbeidet gjort hvert år, selv om ikke alle stiller opp.

Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas.

B. Forslag fra Bjørn-Otto Rinholm (krever alminnelig flertall)**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet bør heretter avholdes digitalt, etter at årsberetning er utsendt og informasjonsmøte er avholdt, i tråd med beskrivelsen av Trinn 1, 2 og 3.

Bakgrunn for forslaget:

Jeg foreslår at årsmøtene heretter blir avholdt i tre trinn:

TRINN 1. Utsendelse av årsberetning (som i dag).

TRINN 2. Invitasjon til fysisk informasjonsmøte (som i dag, men uten avstemning).

De beboere som møter frem, kan her innhente all informasjon de ønsker fra styret og kan diskutere sakene.

Styret kan også benytte anledningen til å informere om andre aktuelle saker.

TRINN 3. Avstemning via tilsendt elektronisk skjema (som det vi fikk for 2024-årsmøtet).

Gjennom Trinn 1 og 2 har man allerede et best mulig grunnlag for å kunne avgi stemme.

Dette trinnet er derfor kun for stemmegivning. (Det har altså ingen hensikt å legge inn kommentarer / spørsmål i skjemaet. Styret vil ikke bruke tid på dette).

Fordel 1: Samtlige eiere (100%) gis på denne måten anledning til å avgi stemme.

Erfaringsmessig møter bare rundt 1/3 av eierne opp på de fysiske møtene.

Det betyr at bare en liten andel av eierne avgjør utfallet for hele sameiet.

Fordel 2: Alle gis anledning til å innhente informasjon og rydde opp i uklarerheter før

stemmegivning, på det fysiske møtet (eller eventuelt ved direkte kontakt med styret).

Fordel 3: Digital avstemning muliggjør detaljert og kontrollert stemmegivning.

Den blir i tillegg automatisk hemmelig.

(Under et fysisk møte kan hemmelig avstemning bare skje med papirlapper, noe som krever mye tid og administrasjon).

P.s. Marienlyst Garasjer har praktisert denne formen de siste par årene, til alles tilfredshet.

Hilsen Bjørn-Otto Rinholm

Tlf 90989943

rbjornotto@gmail.com

Styrets innstilling

Erfaringen fra forrige årsmøte, som utilsiktet ble omtrent slik Rinholm anbefaler, er grunnen til at styret ønsker fysiske årsmøter. Forrige årsmøte som var innkalt som et fysisk årsmøte, ble i stedet et informasjonsmøte, med etterfølgende digitalt årsmøte, fordi mange ikke hadde fått innkallingen.

Dette førte til nokså skarp kritikk av styret og mange kommentarer til sakene som var til behandling, selv om disse hadde blitt diskutert på det foregående informasjonsmøtet. Et digitalt

møte som går over en uke, gir styret erfaringsmessig en uke med svært mye arbeid med å besvare spørsmål og korrigere misforståelser. Ved å avholde et fysisk årsmøte kan alle saker belyses, spørsmål besvares og diskusjoner gjennomføres i løpet av møtet. Det er synd at det fysiske møtet har noe lavere deltagelse enn et digitalt møte, men dette oppveier ikke fordelene, etter styrets oppfatning.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

C. Forslag fra Solveig Bakketeig (krever 2/3 flertall)

Felleskostnader av garasjeplasser i Jessenløkken boligsameie.

Forslag til vedtak.

Garasjeplassene i Jessenløkken boligsameie legges ut for salg til kr. 500 000 per plass. Driftsutgifter for den

som eier parkeringsplassen, foreslås satt til kr. 500 per måned.

Garasjeplassene selges fortrinnsvis til sameiere, subsidiært til beboere i nærområdet.

Inntektene ved salget av parkeringsplassene går til dekning av rehabiliteringskostnader for garasjebygget

Bakgrunn for forslaget.

Da flere av beboerne i sameiet eier eller leier parkeringsplass utenfor Jessenløkken boligsameie, og mange ikke har bil, oppleves det urimelig at samtlige sameiere skal være med å dekke utgiftene til garasjeplasser.

For eksempel ligger kostnaden per parkeringsplass i Marienlyst garasjer AS i dag på over 500 000 kroner. I tillegg betaler hver eier 800 kroner månedlig til dekning av driftsutgifter.

Solveig Bakketeig

seksjon 5

Kirkeveien 83

Styrets innstilling

Utgiftene til garasjeplasser er en del av fellesutgiftene for sameiet og må fordeles ut lik alle andre fellesutgifter. Når det gjelder salg av garasjene forutsetter dette en del praktiske og formelle tiltak som gjelder eventuell seksjonering og eventuell avvikling av dagens bruk av garasjene. Styret er ikke uenig i at det utredes hvordan et eventuelt salg kan foretas, og ønsker at dette diskuteres på informasjonsmøtet i etterkant av årsmøtet. Vi er ikke i den situasjon nå at garasjene kan legges ut for salg.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, men diskuteres i etterkant av årsmøtet med sikte på en egen behandling på et etterfølgende ekstraordinært årsmøte.

D. Forslag fra Marius Renberg (krever alminnelig flertall)

Forslag til vedtak: 1.) Styret undersøker mulighetene for økonomisk støtte til utbedring av sykkelbodene. 2.) Sameiet går inn for en oppgradering av sykkelbodene finansiert med en leieordning knyttet til sykkelplasser i sykkelbodene. Med vennlig hilsen Marius Renberg

16.02.2025 Seksjon 157 Jacob Aalls gate 62 0364 Oslo

Forslag til sak til behandling på årsmøte i Jessenløkken Boligsameie Sak: Komme i gang med forbedring av sykkelbodene Sykler har blitt populært og det er bra. Det gjøres en god innsats med regelmessig fjerning av etterlatte sykler og renhold under dugnadene, men sykkelbodene er ikke lenger gode nok som praktisk bruksrom. I kvartal 2 er situasjonen nå ofte på grensen til det

parodiske. Store sykler med lasteplan og sykler med tilhengere sperrer, og barnesykler ligger ofte slengt rundt. Til tross for den jevnlige oppryddingen er det fremdeles en rekke sykler som åpenbart knapt er i bruk og tar opp plass. Sykler har blitt kostbare og behovet for sykkelstativ som gir gode støtte- og låsemuligheter, og beskyttelse mot tyveri er økende. Logistikken knyttet til størrelsen på enkelte sykkeltyper gjør også at det har blitt et økende behov for å lage et system hvor forskjellige typer sykler plasseres mer hensiktsmessig i sykkelbodene. Dette bør løses men koster penger. Penger har vi ikke i overflod. Dette kan løses på følgende vis: 1.) Oslo kommune har støtteordninger for tilrettelegging for sykler i Oslos boligmasse. Dette bør undersøkes og relevante søknader bør sendes. 2.) Det vil være urimelig å belaste beboere som ikke har behov for, eller bruker sykkelbodene med disse kostnadene. Jeg foreslår derfor at sameiet går inn for en løsning med faste nummererte plasser som leies av brukerne. Finansieringen av oppgraderingen og vedlikeholdet av sykkelbodene gjøres (i tillegg til ev. støttemidler) med denne leien. Leieprisen bør være meget moderat, men samtidig slik at den hinder folk i å «dumpe» sykler som ikke er i regelmessig bruk i sykkelbodene.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert å benytte utleie av sykkelplasser som et virkemiddel for økede inntekter og muligens bedre plass i sykkelboder, men har kommet til at det administrative arbeidet vil bli vanskelig. Forslaget fra Renberg, at vi nummererer plassene og tar leie for disse, kan muligens løse noe av dette problemet. Styret kan undersøke hva som eventuelt kan fås av midler fra kommunen, og også se på hva som må kreves inn av leie for å dekke kostnadene. Vi har allerede lagt tak på flere av skurene som derfor nå kan brukes til oppbevaring av sykler.

Styret anbefaler at dette utredes nærmere, både hva gjelder kommunal støtte, administrativ behandling av utleien, og kostnader ved eventuell tilrettelegging for bedre oppbevaring.

E. Forslag fra Marius Renberg (krever alminnelig flertall)

Forslag til vedtak: Sameiet oppretter en arbeidsgruppe som raskt skal komme med forslag tiltak knyttet til bruk av relevante fellesarealer til bruk som lager for materiell knyttet til DSBs ønske om nasjonal egenberedskap. Med vennlig hilsen Marius Renberg 16.02.2025 Seksjon 157 Jacob Aalls gate 62 0364 Oslo

Forslag til sak til behandling på årsmøte i Jessenløkken Boligsameie Sak: Tilrettelegging for beredskapsboder i kjellerarealer Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har oppfordret alle i Norge til å ha en egenberedskap i sammenheng med uforutsette hendelser. Hvor langt folk på Jessenløkken har kommet i dette arbeidet dette tipper jeg er temmelig varierende. Det vil til syvende og sist være opp til den enkelte hvor mye de vil legge i dette. Ting som mat, fyrstikker, batterier, lege- og hygieneartikler, lyskilder og DAB-radio må nesten folk ta hånd om selv og i sine egne arealer. Det som derimot tar en del plass og også vil kunne være hensiktsmessig å benytte deler av fellesarealer i kjellerne til, er lagring av drikkevann på kanner og fyringsved til peisene. Dette tar fort mye plass og er ikke noe som trenger jevnlig oppfølging når det først er på plass. Jeg foreslår at en hurtigarbeidende gruppe i regi av styret kommer opp med forslag til en enkel og billig plan for hvordan dette kan gjøres rent praktisk. Dette vil innebære å lage en oversikt over hvilke kjellerarealer knyttet til de respektive trappeløpene som er egnet til formålet og hvilke hyllesystemer som kan være gode til slik bruk. Jeg ser for meg at det så er opp til de enkelte boenhetene å anskaffe seg det antallet vannkanner som ønskes og mengden fyringsved man mener man vil kunne trenge.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget. Bakgrunnen for dette er at det frarådes å oppbevare brennbare materialer i fellesområdene. Styret støtter opp om oppfordringen om å bygge opp

egenberedskapen og vil i kommende år bidra med informasjon om hvordan hver enkelt seksjon kan bygge opp sin egen beredskap i tråd med DSB sine anbefalinger.

**F. Forslag fra Susanne Marjatta Pettersen og Andreas Heier
Ane Tusvik Bonde og Karl Strømme
Ragnfrid Trohaug og Martin Grüner Larsen**

Forslag til vedtak: (krever 2/3 flertall)

Styret har et forvaltningsansvar med hensyn til å ta vare på det arkitektur- og kulturhistoriske bygningsmiljøet inkludert utearealene, både teknisk og estetisk. Ved rehabilitering og oppgradering av fasader, trapperom og utearealer skal dette gjøres i tråd med den historiske material- og fargepaletten til bebyggelsen. Dette innebærer også eksempelvis tekstur, profiler på listverk samt beplantning. Samme føringer gjelder for utskifting av enkeltstående bygningskomponenter. Dersom man er i tvil, eller ser grunn til å vurdere avvik fra overnevnte, skal Styret kontakte fagkyndige. Styret har i slike tilfeller plikt til å dokumentere hvilke vurderinger som ligger til grunn og dokumentere at det er innhentet råd fra fagkyndige, samt informere Sameierne før vedtak fattes.

På bakgrunn av Styrets vedtak om nye garasjeportert som er fattet uten rådføring med fagfolk eller orientering til Sameierne, og som er et tiltak som påvirker den historiske fasaden, mener vi det må inn en styreinstruks i vedtektene som presiserer Styrets forvaltningsansvar og undersøkelsesplikt med hensyn til bygningsmiljøet inkludert utearealene. Utskifting av garasjeportene utgjør en vesentlig del av fasaden. Vi har tidligere stilt spørsmål til Styret ved om dette ikke er å betrakte som et søknadspliktig tiltak. Dette har vi forstått at Styret ikke en gang har vurdert. Det er strenge krav og føringer fra Byantikvaren til hvordan nye vinduer skal være. At Styret ikke har reflektert over at samme omtanke skal vies garasjeportert langs fortausplan, er er mildt sagt underlig. Hverken materialet eller strukturen (glinsende PVC/plast) og fargen (grå) hører hjemme på Jessenløkken. Det ser simpelt og billig ut. Det er trist at vi som bor her netopp fordi vi setter pris på de vakre omgivelsene, skal være bidragsytere til å bygge simplet nå enn for 100 år siden.

Susanne Marjatta Pettersen og Andreas Heier, Hertzbergs gate 8
Ane Tusvik Bonde og Karl Strømme, Hertzbergs gate 6
Ragnfrid Trohaug og Martin Grüner Larsen, Jacob Aalls gate 59

Styrets innstilling:

Slik styret forstår det er byttet av garasjeportene hovedårsaken til at forslaget er fremmet, Utskiftingen av garasjeportene ble, på grunn av sikkerhets- og driftsproblemer, et hastetiltak. Vi fikk et meget godt tilbud på portene ved valg av en standardfarge. Styret er enig i at med bedre tid, og uten hensyn til kostnader, kunne vi få spesiallagede portert med et mer «kostbart» utseende.

Det er mulig å male portene i samme rødfarge som vinduene i garasjene uten store kostnader. Styret tar gjerne imot innspill på om dette er ønskelig i sameiermøtet etter årsmøtet.

Styret er opptatt av å bevare Jessenløkkens særpreg og søker å beholde dette også uten en slik tilføyelse i vedtektene. Forslaget, slik det foreligger, er for upresist og omfattende til at det kan anbefales av styret.



Sak 5 Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder, Bjørn Hol (på valg)
- Styremedlem Bojan Djordjevic
- Styremedlem Morten Knutzen (på valg)
- Styremedlem Leif Dons (på valg)
- Styremedlem Geir Kuvås
- Varamedlem Magnus Wennberg (har trukket seg i perioden)
- Varamedlem Svein Haug (På valg)

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Svein Haug (på valg)
- Espen Daae (har flyttet i perioden)

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité

Styret

- Styreleder Bjørn Hol (Gjenvalg)
- Styremedlem Leif Dons (Gjenvalg)
- Styremedlem Morten D. Knutzen (Gjenvalg)
- Varamedlem Erica M. Ligner (Ny)
- Varamedlem Svein Haug. (Gjenvalg)

Valgkomité

- Svein Haug (Gjenvalg)
- Beate Ellingsen (Ny)



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1630199. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vaktmestertjeneste

Vaktmester er Mariuzs Gembala som kan kontaktes på tlf. 90 67 59 86, eller ved å legge beskjed i postkassen i portrommet Jacob Aallsgt 60. Vaktmester er tilgjengelig ukedager mellom kl 07:30 og 15:30. Forhold i sameiet som gjelder daglig drift kan meldes direkte til vaktmester. Ved behov kontakter vaktmester styret. Vaktmesters instruks omfatter ikke avhjelp i hver seksjon. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for slike tjenester selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av sameiets fellesarealer.

Skadedyr

Sameiet har avtale om skadedyrbekjempelse med Anticimex (utendørs), og som del av vår forsikringsavtale (innendørs). Se Vibbo for nærmere informasjon, eller kontakt forretningsfører. Avtalen omfatter også skadedyrbekjempelse i seksjonene om det skulle være nødvendig.

Bygningen / Festetomt

Sameiet forvalter eiendommen på gårdsnummer 216 og bruksnummer 21. Eiendommen består av 5 bygårder med 21.023 m2 seksjonert areal. Det fordeler seg på 208 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Grensene for hver seksjon er angitt i den tinglyste seksjoneringsbegjæring, og oppmålingen av hver seksjon finnes beskrevet i oppmålingsdokument fra 1942. Dokumentene finner du på Vibbo. Eiendommen ligger på festet grunn tilhørende Oslo Kommune. Festeavgiften er kr. 1.493.381,- per år og er fast frem til festekontrakten skal fornyes 20.4.2060. Eiendomsskatt som innbetales av sameierne går til fradrag på festeavgiften på grunn av en bestemmelse i festeavtalen. Dette utgjør ca kr 500.000,- slik at reell festeavgift for tiden er ca kr 1 million.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld IN-ordning

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.

Andre tjenester

• Utleieleiligheten

Sameiet disponerer en leilighet for utleie til eiere i boligsameiet. Reservasjoner avtales foreløpig direkte med styret v/Leif Dons i påvente av at OBOS skal utvikle en hensiktsmessig kalender som kan brukes for reservasjon.

• Parkering

Beboere tildeles parkeringsplasser og garasjer etter egne regler. Se Vibbo for ytterligere informasjon.

• Vaskeri

I kvartal 1 finnes et fellesvaskeri. Alle beboerne har anledning til å benytte vaskemaskin, tørketrommel og rullemaskin som finnes her. For å bruke det må du kjøpe vaskekort. Henvendelse til styret, v/Bojan Djordjevic. Du har adgang med din vanlige hovedtrappnøkkel til baktrappen mellom Jacob Aalls gate 48 og 50. Din vanlige kjellernøkkel brukes i døren ned til kjelleren.

• Nøkler/skilt

Styret har vedtatt nøkkelinstruks for nøkler. Se nettsidene for ytterligere informasjon. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles direkte fra sameiets leverandører. Skilt til utendørs ringeanlegg skal monteres av vaktmester. Informasjon om selskapets leverandører finner du på Vibbo.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Oppussing oppgang, Schw.gt. 4	Oppgangen malt.
2022 - 2022	Nytt nøkkelsystem	iLOQ nøkkelsystem ble installert i januar 2022.
2021	Anskaffelse av lekeapparater og nye utemøbler	Klatrestativ i kv 2, samt matter under husker ble anskaffet. Sandkasser og husker ble oppgradert. Benker og bord til kv 1 og 2 ble kjøpt inn, samt en grill til kv 2.
2020 - 2020	Uteareal kvartal 3	Flere større trær fjernet. Hekker plantet
2020 - 2020	Vinduene i hovedoppgangene	Vinduene malt utvendig. Innvendig maling ble gjennomført i 2021.
2020 - 2020	Asbestsanering	Alle kjellere sanert for asbest, og ryddet for søppel
2019 - 2019	Renovering av butikklokaler	Renovering av rør, elektrisitet, reparasjon og avretting av gulv etter lekkasje, nye vinduer.
2019 - 2019	Kundetoalett Oslo K	Sameiet har bekostet WC
2019 - 2019	LED	Utskifting til LED-lys i trappeoppganger



2019 - 2019	Dreneringsrør	Skifte av dreneringsrør til kum, Jacob Aalls gate 48. Lagt ned dreneringsrør og isolert grunnmur, samt lagt ned nye rør til kum, Kirkeveien 93.
2019 - 2019	Flyttet søppelcontainere	J.A. 59 flytting av søppelcontainere og fjerning av busker
2019 - 2019	Sikkerhetslister	Satt på sikkerhetslister på inngangsdører i baktrapper
2019 - 2019	Uteareal kvartal 3	Påbegynt oppgradering av uteområder/beplantning
2018	Lille Jacob parken - oppgradering	Lille Jacob- parken - oppgradering av parken - har blitt finansiert gjennom oppsparte midler og tilskudd fra Oslo Kommune
2018	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av leilighetsdører som ikke tilfredsstillt brannkravene
2018 - 2019	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av de leilighetsdørene som ikke tilfredsstilte brannvernkravene
2017	Nytt nøkkelsystem	
2016	Maling av baktrappoppganger	
2016	Balkonger/karnapper - murarbeid	
2015 - 2016	Sikring og maling av vinduer - trappeoppg	
2013	Brannsikringstiltak	Utskifting av brannalarmanlegg og nye brannsikre baktrappdører. De som allerede har skiftet til godkjent baktrappdør, har fått nye dørlukkere.
2013	Utskifting av baktrappdører	Gjennomgående utskifting av baktrappdører og dørlukkere. De som allerede hadde skiftet dør fikk nye dørlukkere. Finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital.
2011 - 2011	Kloakk	
2007 - 2010	Tak	Omlegging av deler av tak, samt rapport for totalrehabilitering av samtlige tak. Totalrehabilitering av alle tak i sameiet.
2007 - 2009	Rør	Omlegging av rør. sameiet skifter ut sine rør løpende når beboere gjennomfører våtromsrehabilitering.
2005 - 2005	Vindusutskifting	
2004 - 2011	Oppussing trappeoppganger	
2001 - 2002	Utendørsanlegg	
1999 - 2002	Fasaderehabilitering	Ferdigbefaring våren 2001, og reklamasjon og etterarbeid utført frem til sommeren 2002



1996 - 1999	Planlegging av Rehabilitering	Tilstansrapport for tak, fasader og utendørsanlegg
1976 - 1976	Stigeledninger	



5303 Jessenløkken Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)