



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 846 154	15 415 999
Sum inntekter		14 846 154	15 415 999
Kostnader			
Lønnskostnad		1 195 036	1 176 087
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 738	31 736
Annen driftskostnad		13 771 767	13 824 284
Sum kostnader		14 998 541	15 032 107
Driftsresultat		-152 387	383 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 096	11 198
Sum finansinntekter		16 096	11 198
Annen finanskostnad		822 473	611 585
Sum finanskostnader		822 473	611 585
Netto finans		-806 377	-600 387
Ordinært resultat før skattekostnad		-958 763	-216 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		-958 763	-216 495
Årsresultat		-958 763	-216 495
Totalresultat		-958 763	-216 495
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-958 763	-216 495
Sum overføringer og disponeringer		-958 763	-216 495



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		120 874	152 612
Sum varige driftsmidler		120 874	152 612
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		120 874	152 612
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 475	
Andre fordringer		291 765	288 951
Sum fordringer		308 240	288 951
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 478 698	3 493 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 478 698	3 493 780
Sum omløpsmidler		2 786 937	3 782 730
SUM EIENDELER		2 907 812	3 935 342

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 957 124	19 998 360
Sum opptjent egenkapital		-20 957 124	-19 998 360
Sum egenkapital		-20 957 124	-19 998 360
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 548 336	22 292 556
Øvrig langsiktig gjeld		50 277	50 277
Sum annen langsiktig gjeld		21 598 613	22 342 833
Sum langsiktig gjeld		21 598 613	22 342 833
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 467	3 481
Leverandørgjeld		1 860 907	52 624
Skyldige offentlige avgifter		99 263	102 247
Annen kortsiktig gjeld		302 686	1 432 517
Sum kortsiktig gjeld		2 266 322	1 590 870
Sum gjeld		23 864 935	23 933 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 907 812	3 935 342



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358749

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 983 698 204
JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 846 154	15 415 999
Sum inntekter		14 846 154	15 415 999
Kostnader			
Lønnskostnad		1 195 036	1 176 087
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 738	31 736
Annen driftskostnad		13 771 767	13 824 284
Sum kostnader		14 998 541	15 032 107
Driftsresultat		-152 387	383 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 096	11 198
Sum finansinntekter		16 096	11 198
Annen finanskostnad		822 473	611 585
Sum finanskostnader		822 473	611 585
Netto finans		-806 377	-600 387
Ordinært resultat før skattekostnad		-958 763	-216 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		-958 763	-216 495
Årsresultat		-958 763	-216 495
Totalresultat		-958 763	-216 495
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-958 763	-216 495
Sum overføringer og disponeringer		-958 763	-216 495



Organisasjonsnr: 983 698 204
JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		120 874	152 612
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		120 874	152 612
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		16 475	
Andre fordringer			
		291 765	288 951
Sum fordringer		308 240	288 951
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 478 698	3 493 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 478 698	3 493 780
Sum omløpsmidler		2 786 937	3 782 730
SUM EIENDELER		2 907 812	3 935 342
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	20 957 124	19 998 360
Sum opptjent egenkapital	-20 957 124	-19 998 360
Sum egenkapital	-20 957 124	-19 998 360
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 548 336	22 292 556
Øvrig langsiktig gjeld	50 277	50 277
Sum annen langsiktig gjeld	21 598 613	22 342 833
Sum langsiktig gjeld	21 598 613	22 342 833
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 467	3 481
Leverandørgjeld	1 860 907	52 624
Skyldige offentlige avgifter	99 263	102 247
Annen kortsiktig gjeld	302 686	1 432 517
Sum kortsiktig gjeld	2 266 322	1 590 870
Sum gjeld	23 864 935	23 933 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 907 812	3 935 342



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



Årsmøte 2023

5303 Jessenløkken Boligsameie





Til seksjonseierne i Jessenløkken Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 22 mars 2023 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.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie
avholdes onsdag 22 mars 2023 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- 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 styret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 28.02.2023
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 2022

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	Jacob Aalls Gate 59

Valgkomiteen

Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Erik Røhne	Schwachs Gate 4

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 boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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 2022 hatt 14 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 er avholdt et informasjonsmøte den 19.10.22. Årsmøtet ble avholdt den 16.3.22

Samarbeidet med OBOS som forretningsfører

Vi har svært god kontakt med OBOS, noe vi nyter godt av særlig når det gjelder økonomiske og formelle spørsmål. OBOS svarer raskt og gir god service. OBOS driver dessuten en imponerende utvikling av digitale verktøy, verktøy styret bruker for eksempel til innkalling og referater fra styremøtene. Nå er Vibbo på plass hvor informasjon fra styret, og spørsmål og kommentarer fra sameierne kan legges ut.

Styret har i 2021 blant annet behandlet følgende saker:**Ei-bil ladeplasser**

En av våre sameiere fikk parkeringsbot på når vedkommende hadde bilen til lading på plassen nærmest Jacob Aalls gate. Boten ble refundert, men vi har ikke fått et endelig svar fra kommunen på vårt krav om avklaring. Før ladeplassene ble etablert, fikk vi skriftlig klarsignal på at plasseringen var godkjent.

Sykelopprydding og dugnad

Det ble igjen gjennomført en sykkelopprydding for å frigjøre plass. Vår vanlige vårdugnad ble også gjennomført, men det var dårlig oppslutning. Og mange sekker med løv (og sand) ble stående utenfor containerne. Det ble innhentet spesialcontainere for kast av spesialavfall.

Utbygging av kjeller og loft

Styret har diskutert saken ved flere anledninger. En beboergruppe arbeider nå med saken. Når det foreligger et underlag fra gruppen, vil saken eventuelt bli tatt opp i et ekstraordinært årsmøte.

Isolasjon av varmerør i kjeller

Det er varmetap i kjellerne våre fordi varmtvannsrørene ikke er isolert. Vi har kontaktet vårt rørleggerfirma i saken, men arbeidet med montering av isolasjon, blir da kostbart. Vi planlegger å la vår vaktmester gjennomføre et prøveprosjekt i kjellerne i kv 2, hvor det er lange rette strekk med rør.

Varmemålere

Det kan være aktuelt å installere varmemålere for måling av energiforbruket i hver enkelt leilighet. I dag fordeles varme- (og varmtvanns-) forbruket i h.t. husleiebrøken som en andel av fellesutgiftene. Individuell måling av energi/varme-forbruket er foreløpig ikke et lovpålagt krav, men styret vil vurdere og utrede om det vil være formålstjenlig og kostnadsbesparende å anskaffe energimålere for individuell avregning av forbruket. Det vil i så fall bli montert målere på alle radiatorne. Disse vil bli fjernavlest. Det er flere forhold som må undersøkes og avklares før beslutning kan tas. Beboerne vil bli holdt orientert.

Diverse lekkasjesaker

Styret bruker en del tid på å saksbehandle lekkasjer i leiligheter og i kjellerne. Etter hvert som vann- og avløpsrør byttes ut, vil antallet lekkasjer bli mindre. Soilrørene skiftes for sameiets regning ved oppussing av baderom. Kostnaden for dette beløper seg nå til over kr 100.000 pr sak og er en uforutsigelig kostnad som i budsjettene blir et anslag kun basert på erfaring, da styret ikke har oversikt over planlagte oppussingsprosjekter.

Pica Pica konkursen

Dessverre gikk kafeen konkurs. Styret har truffet vedtak om at Havens, altså butikken, overtar driften.

Problemer i kjeller i kv 3.

Det er store senkninger i gulvet, med bom under, i en av kjellerne i kv 3. Dette har ført til store sprekker i gulv og vegger og muligens gitt tilgang for rotter som har vært et stort problem der. Statiker har vurdert saken og kommet til at det ikke er fare for utrasing, men på sikt må noe gjøres.

100-års jubileum for sameiet

Det er flere datoer å velge mellom, for eksempel ferdigstillelse av bygningene, dato for festekontrakten, godkjent ferdigstillelse etc. Ferdigattest ble utstedt i 1924 og styret har valgt å bruke det som grunnlag for feiring sommeren 2024. En arbeidsgruppe er nedsatt.

Utearealer

De eneste prosjektene av noe størrelse som ble gjennomført er slutføring/beplantning i kvartal 3 nord og planting av nye trær ved innkjørselen til kvartal 1, i tillegg til drenering av plen i kvartal 4 som i stor grad ble gjort via dugnad. Den økonomiske situasjonen har ellers gjort at en rekke tiltak/prosjekter ble satt på vent (som beskjæring av asaltrær rundt kvartal 1 og 2, knutekolling av lindetrær i kvartal 3, og prosjekt i skråningen i kvartal 2).

Sameiets økonomi

Økonomien har vært et gjennomgående tema i våre styremøter. På grunn av kraftig øket pris på fjernvarme, sammen med økte kommunale avgifter og den økte festeavgiften, har styret holdt igjen på andre utgifter. Allikevel er det nødvendig med en økning av felleskostnadene, samt innkalling av kapital i 2023.

TV/internett

Styret har valgt å bytte leverandør, og fra sommeren blir det OBOS OpenNet som overtar etter Telia. Vi har fått en kontrakt med tre års fastpris, maks hastighet på internett, og sameierne kan selv velge hva slags TV-tilbud man vil ha, eventuelt ikke ha. Det vil bli gitt grundig informasjon om dette når vi nærmer oss tidspunktet for overgang og det vil også bli gitt praktisk hjelp til å komme i gang med det nye systemet. Det nye i denne forbindelse er blant annet at sameiet bare betaler for internett, mens sameierne selv betaler for det man måtte ønske å ha av TV.

Vibrasjonsmåling

Fleire med nærhet til Kirkeveien har klaget over vibrasjoner inne i leilighetene. Kommunen har gjennomført målinger, som viser resultater over grenseverdiene. Dette tilsier at kommunen må iverksette tiltak.

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 vesentlig mer.

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 2022

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 520 615,-
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 320 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jessenløkken Boligsameie.

Lån

Jessenløkken 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 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning fra januar og 10 % økning av felleskostnadene fra 01.07.23, samt innkalling av kapital i juli og desember, totalt tilsvarende en måneds fellesutgifter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Jessenløkken Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jessenløkken Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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 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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QW7DF-QPTDB-66UNH-UUFZL-V2UNE-NJE1M



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 699 721	15 030 602	14 849 000	17 567 000
Andre inntekter	3	146 433	385 397	511 000	105 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		14 846 154	15 415 999	15 360 000	17 672 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-695 036	-676 087	-660 000	-669 000
Styreonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	14	-31 738	-31 736	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-18 646	-20 291	-18 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-310 078	-302 500	-312 000	-320 000
Konsulenthonorar	7	-28 717	-227 139	-52 000	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-2 177 303	-2 143 079	-2 321 000	-1 320 000
Forsikringer		-907 945	-799 644	-832 000	-998 000
Festeavgift		-1 080 186	-1 160 144	-1 493 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-2 234 873	-2 129 057	-2 204 000	-2 673 000
Energi/fyring	10	-5 445 064	-5 605 930	-5 690 000	-5 710 000
TV- anlegg/bredbånd		-912 939	-818 673	-852 000	-500 000
Andre driftskostnader	11	-656 016	-617 827	-663 500	-683 500
		-14 998			
SUM DRIFTSKOSTNADER		541	-15 032 107	-15 629 500	-14 579 500
DRIFTSRESULTAT		-152 387	383 892	-269 500	3 092 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 096	11 198	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-822 473	-611 585	-630 000	-1 219 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-806 377	-600 387	-610 000	-1 199 000
ÅRSRESULTAT		-958 763	-216 495	-879 500	1 893 500
Overføringer:					
Udekket tap		-958 763	-216 495		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	120 874	152 612
SUM ANLEGGSMIDLER		120 874	152 612
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 360	58 317
Kundefordringer		16 475	0
Forskuddsbetalte kostnader		272 405	228 044
Andre kortsiktige fordringer		0	2 590
Driftskonto OBOS-banken		1 349 273	1 269 934
Skattetrekkskonto OBOS-banken		62 237	66 482
Sparekonto OBOS-banken		1 067 188	2 157 364
SUM OMLØPSMIDLER		2 786 937	3 782 730
SUM EIENDELER		2 907 812	3 935 342
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-20 957 124	-19 998 360
SUM EGENKAPITAL		-20 957 124	-19 998 360
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 548 336	22 292 556
Annen langsiktig gjeld	17	50 277	50 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 598 613	22 342 833
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		245 654	192 037
Leverandørgjeld		1 860 907	52 625
Skyldige offentlige avgifter	18	99 263	102 247
Påløpte renter		3 467	3 481
Annen kortsiktig gjeld	19	57 032	1 240 480
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 266 322	1 590 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 907 812	3 935 342



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 22.02.2023

Styret i Jessenløkken Boligsameie

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INTEKTER

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 480 716
Leieinntekter næringslokaler	774 060
Parkering	268 600
Garasje	122 000
Brensel næring	51 264
Kapitalinnkalling	21 913
Nedbetaling dør	7 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 725 721

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Leie	-26 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 699 721

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskepgner	3 500
Strøm for el- billading	24 027
Etterfakturing leie næring	18 435
Nøkler	5 220
Utleieleilighet	95 251
SUM ANDRE INNTEKTER	146 433

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-475 554
Påløpte feriepenger	-57 067
Arbeidsgiveravgift	-147 337
Pensjonskostnader innskudd	-12 320
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Arbeidsklær	-151
SUM PERSONALKOSTNADER	-695 036

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 250, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 646.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 717
SUM KONSULENTHONORAR	-28 717

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-795 622
Drift/vedlikehold VVS	-439 805
Drift/vedlikehold elektro	-36 762
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-798 307
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 770



Drift/vedlikehold brannsikring	-96 778
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 560
Kostnader leiligheter, lokaler	-700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 177 303

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 668 687
Feieavgift	-45 101
Renovasjonsavgift	-501 220
Eiendomsskatt næring	-19 865
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 234 873

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-331 795
Fjernvarme	-5 113 270
SUM ENERGI / FYRING	-5 445 064

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-41 843
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 952
Diverse	
leiekostnader/leasing	-11 711
Driftsmateriell	-4 917
Vaktmestertjenester	-938
Renhold ved firmaer	-512 273
Andre fremmede tjenester	-37 561
Trykksaker	-2 762
Møter, kurs, oppdateringer	
mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-250
Andre kontorkostnader	-3 485
Telefon, annet	-4 539
Porto	-2 360
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 277
Vedlikehold biler/maskiner	
osv.	-1 610
Kontingenter	-1 890
Gaver	-650
Bank- og kortgebyr	-5 996
Velferdskostnader	-4 213
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-656 016

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 760
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 824



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 512
SUM FINANSINNTEKTER	16 096

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-822 473
SUM FINANSKOSTNADER	-822 473

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2010	31 403	
Avskrevet tidligere	-31 402	1
Traktor		
Tilgang 2002	270 940	
Avskrevet tidligere	-270 939	1
Grill		
Tilgang 2021	24 038	
Avskrevet tidligere	-8 013	
Avskrevet i år	-8 013	8 013
Tørketrommel		
Tilgang 2017	25 000	
Avskrevet tidligere	-20 831	
Avskrevet i år	-4 168	1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2017	43 593	
Avskrevet tidligere	-31 140	
Avskrevet i år	-6 228	6 225
Lekeplass		
Tilgang 2021	133 293	
Avskrevet i år	-13 329	106 634
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		120 874
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-31 738

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018

-25 177 809

Nedbetalt tidligere

2 885 253

Nedbetalt i år

744 220

-21 548 336

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-21 548 336****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler

-50 277

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-50 277****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-62 237

Skyldig arbeidsgiveravgift

-37 026

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-99 263****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-57 067

Fakturagebyr

-147

Gebyrer

182

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-57 032**



Sak 3 Godtgjørelse til styret

A: Godtgjørelse til styret for perioden 2021/2022 foreslås uendret, satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2021/2022 foreslås uendret og settes til kr 150 000

B: Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2022/2023 foreslås uendret og satt til totalt kr 350 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2022/2023 foreslås uendret og settes til totalt kr 350 000

4 Innkomne forslag

A: Styrets forslag:

Som kjent er økonomien vår nå presset og felleskostnadene må økes, og reserven gjenoppbygges. Styret har derfor vedtatt at felleskostnadene økes med 10 % fom juli 2023.

Dessuten har styret vedtatt at reserven gjenoppbygges ved at det kalles inn kapital tilsvarende en måneds fellesutgifter i 2023. Dette vil gi en reserve ved utgangen av 2023 på ca kr 3,5 mill. Det kan eventuelt bli nødvendig med en ny innkalling i 2024 hvis vi får store uforutsette kostnader.

Styret har også diskutert en løsning hvor sameiet innløser vårt lån i OBOS-banken på ca kr 21 mill. Dette innebærer i så fall en gjennomsnittlig innbetaling fra sameierne på 21 mill : 212 = 99.000,- (innbetaling regnes ut etter sameiebrøken). Fordelen med denne løsningen er at sameiet får en sikrere økonomi på sikt, får mulighet til låneopptak ved behov og felleskostnadene reduseres med ca 1,8 mill pr år. I tillegg gir det økte muligheter for låneopptak for den enkelte sameier, samt at felleskostnadene reduseres med ca kr 700,- pr mnd. for sameierne (men fordelt etter sameiebrøken). Styret anser dette for å være et forslag som bør behandles, og eventuelt vedtas, av årsmøtet. Styret har imidlertid betenkeligheter med å anbefale at dette vedtas da det kan gi noen av sameierne betalingsproblemer. Lånet må innløses i sin helhet, hvis dette blir vedtatt, noe som da gir sameiet en økonomisk belastning ved at manglende innbetalinger må dekkes inn på annen måte. Dette må da eventuelt dekkes av øvrige sameiere, eller innløsningen må utsettes til alle innbetalinger er gjennomført.



Forsag til vedtak

Sameiet innløser sitt lån i OBOS banken. Dette finansieres ved kapitalinnhenting fra sameierne, fordelt etter sameiebrøken.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget *ikke* vedtas.



Sak 5 VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styret har i perioden bestått av:

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

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Svein Haug. (På valg)
- Erik Røhne (På valg)

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité

Styret

- Styreleder, Bjørn Hol. Gjenvalg
- Styremedlem Morten Knutzen. Gjenvalg
- Styremedlem Leif Dons. Gjenvalg

- Varamedlem Magnus Wennberg. Gjenvalg
- Varamedlem Svein Haug. Gjenvalg

Valgkomité

- Svein Haug. Gjenvalg
- Erik Røhne. Gjenvalg

I valgkomiteen for Jessenløyken Boligsameie

Svein Tore Haug
Erik Røhne



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.

Gartner

Sameiets gartnerforbindelse er Vaktmesterkompaniet.

Skadedyr

Sameiet har avtale om skadedyrbekjempelse med Anticimex (utendørs), og som del av vår forsikringsavtale (innendørs). Se hjemmesidene 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 hjemmesidene. 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.

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 nettsidene 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 vaskkort. 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 sameiets nettsider.

Større vedlikehold og rehabilitering

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 tilfredsstillter 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 - trappeopp	
2013	Brannsikringstiltak	Utskifting av brannalarmanlegg og nye brannsikre baktrappdører. De som allerede har skiftet til godkjent baktrappdør, har fått nye dørlukkere. Gjennomgående utskifting av baktrappdører og dørlukkere. De som allerede hadde skiftet dør fikk nye dørlukkere. Finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital.
2013	Utskifting av baktrappdører	
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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.