



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 630 858	14 846 154
Sum inntekter		17 630 858	14 846 154
Kostnader			
Lønnskostnad		1 229 448	1 195 036
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 831	31 738
Annen driftskostnad		13 294 448	13 771 767
Sum kostnader		14 580 727	14 998 541
Driftsresultat		3 050 131	-152 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 184	16 096
Sum finansinntekter		32 184	16 096
Annen finanskostnad		1 274 441	822 473
Sum finanskostnader		1 274 441	822 473
Netto finans		-1 242 257	-806 377
Resultat før skattekostnad		1 807 874	-958 763
Årsresultat		1 807 874	-958 763
Totalresultat		1 807 874	-958 763
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 807 874	-958 763
Sum overføringer og disponeringer		1 807 874	-958 763



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		151 845	120 874
Sum varige driftsmidler		151 845	120 874
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		151 845	120 874
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		28 000	16 475
Andre fordringer		111 219	291 765
Sum fordringer		139 219	308 240
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 197 987	2 478 698
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 197 987	2 478 698
Sum omløpsmidler		4 337 206	2 786 937
SUM EIENDELER		4 489 051	2 907 812

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 149 250	20 957 124
Sum opptjent egenkapital		-19 149 250	-20 957 124
Sum egenkapital		-19 149 250	-20 957 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 946 622	21 548 336
Øvrig langsiktig gjeld		50 277	50 277
Sum annen langsiktig gjeld		20 996 899	21 598 613
Sum langsiktig gjeld		20 996 899	21 598 613
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		500 840	3 467
Leverandørgjeld		1 733 816	1 860 907
Skyldige offentlige avgifter		101 433	99 263
Annen kortsiktig gjeld		305 313	302 686
Sum kortsiktig gjeld		2 641 402	2 266 322
Sum gjeld		23 638 301	23 864 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 489 051	2 907 812



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408482

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 983 698 204
JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 630 858	14 846 154
Sum inntekter		17 630 858	14 846 154
Kostnader			
Lønnskostnad		1 229 448	1 195 036
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 831	31 738
Annen driftskostnad		13 294 448	13 771 767
Sum kostnader		14 580 727	14 998 541
Driftsresultat		3 050 131	-152 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 184	16 096
Sum finansinntekter		32 184	16 096
Annen finanskostnad		1 274 441	822 473
Sum finanskostnader		1 274 441	822 473
Netto finans		-1 242 257	-806 377
Resultat før skattekostnad		1 807 874	-958 763
Årsresultat		1 807 874	-958 763
Totalresultat		1 807 874	-958 763
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 807 874	-958 763
Sum overføringer og disponeringer		1 807 874	-958 763



Organisasjonsnr: 983 698 204
JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		151 845	120 874
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		151 845	120 874
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		28 000	16 475
Andre fordringer		111 219	291 765
Sum fordringer		139 219	308 240
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 197 987	2 478 698
Sum omløpsmidler		4 337 206	2 786 937
SUM EIENDELER		4 489 051	2 907 812
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	19 149 250	20 957 124
Sum opptjent egenkapital	-19 149 250	-20 957 124
Sum egenkapital	-19 149 250	-20 957 124
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 946 622	21 548 336
Øvrig langsiktig gjeld	50 277	50 277
Sum annen langsiktig gjeld	20 996 899	21 598 613
Sum langsiktig gjeld	20 996 899	21 598 613
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	500 840	3 467
Leverandørgjeld	1 733 816	1 860 907
Skyldige offentlige avgifter	101 433	99 263
Annen kortsiktig gjeld	305 313	302 686
Sum kortsiktig gjeld	2 641 402	2 266 322
Sum gjeld	23 638 301	23 864 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 489 051	2 907 812



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5303

Jessenløyken Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5303>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Møtet 20.03 ble omgjort til diskusjonsmøte på grunn av problemer med innkallingen. Det innkalles derfor til et digitalt lovlig møte slik at alle kan få avgitt stemme. Dere som stemmer analogt/skriftlig kan levere stemmeseddelen i styrets postkasse i Jacob Aalls gate 60 innen 3. mai. Det er ikke nødvendig med fullmakt da alle selv kan stemme og levere stemmeseddel til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkommet forslag: Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jessenløkken Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak
Bjørn Hol er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to seksjonseiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Det foreslås at Erik Røhne og Espen Daae velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Erik Røhne og Espen Daae er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap Jessenløkken.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-.

Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-. Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.

Sak 6

Innkomet forslag: Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Utbygging av Fagerborggata 32

Som kjent har vi i sameiet de senere år diskutert og vurdert muligheten til utbygging av hhv kjeller og loft for de boenheter hvor dette er mulig. På privat initiativ har vi Per Backe og Anne Bergljot Kørner Petersen søkt om rammetillatelse hos Plan og Bygningsetaten med dette som formål. Søknaden ble sendt inn den 8. februar 2004 ved arkitekt Christian Borhaven v/Borhaven Arkitekter AS. Søknaden gjelder kun for vår leilighet i Fagerborggata 32, seksjon 176.

Bakgrunn

Vi har i lengre tid hatt et ønske om å utvide vår boenhet ned til kjeller, da vi er av den oppfatning at det er et stort og ikke utnyttet potensial i sameiets fellesarealer, dette i form at tidligere vaskerom, tørkerom og fyrrom som står tomme. Motivasjonen for å gjøre dette er enkel, vi trives svært godt i Jessenløkken og ønsker å bli boende her med vår familie. Dette er selvsagt noe vi er innstilt å betale for i form av:

- Kjøp av sameiets fellesareal (engangssum)



- Kostnader knyttet til sameiets installasjoner
- Etablering av eventuelt nye bod løsninger for oppgangens beboere
- Kostander knyttet til byggesak, takstmann etc.

Endelig salgssum for fellesareal bør eller må avklares av en takstmann utnevnt av styret.

I vår oppgang er det et samtykke fra alle naboer at dette er det ingen innvendinger under den forutsetning av at eksisterende bodareal ikke minkes fra det som disponeres i dag.

Salg av fellesarealer vil ha fordeler som:

- Økte inntekter fra salg av arealer.
- Økte inntekter form følge av utvidelse i form av husleie.
- Midler til å utføre vedlikeholdsarbeid
- Oppgradering og/eller utskifting av bygningsdeler og infrastruktur som berøres av tiltaket.
- Potensiell oppgradering av øvrige fellesarealer
- Potensielt bedre utnyttelse arealer

En viktig forutsetning for søknaden er at bruksendring av fellesareal i kjeller skjer uten, eller med minimale fasadeendringer. For mer informasjon om redegjørelse for bruksendring og tegninger se vedlegg.

Forslag til fremdrit

- Rammesøknad innsendt 8. februar 2024
- Årsmøte 20. mars 2024. Vår sak ønskes behandlet av årsmøte i form av en stemmeavgivning.
- Ved en godkjent rammesøknad, skrives den endelige kjøpskontrakten med styret.
- Igangsettelsestillatelse søkes, og ved godkjenning av denne, kan byggearbeidene påbegynnes.
- Etter ferdigattest, avregnes eksakt areal, og eksakt kjøpesum gjøres opp.
- Revidert husleie for utbyggende enhet gjelder fra kjøpekontraktens signeringstidspunkt.

Forslag til vedtak

Vi ber om årsmøtets samtykke til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

Styrets innstilling

På vårt ekstraordinære årsmøte den 1.11.23 ble en sak om å få utarbeidet en helhetlig plan for mulig utbygging av kjeller og loft på Jessenløkken nedstemt. Det kan derfor synes merkelig at det nå legges frem en sak om utbygging av kjeller. Styret har følgende kommentar til dette:

For det første har alle eiere en rett til å fremme saker for årsmøtet og styret har plikt til å legge frem saker som er innkommet innen fristen til behandling på årsmøtet.



For det andre skiller denne saken seg fra saken som var oppe på det ekstraordinære årsmøtet, ved at denne saken gjelder en enkelt utbygging, ikke en generell plan for hele sameiet.

For det tredje var motargumentene som fremkom på det ekstraordinære møtet først og fremst at sameiet ikke burde bruke opptil kr 500.000 for et planarbeid med stor risiko for at planene ikke ville kunne brukes.

Videre var mange opptatt av at en utbygging ville kunne innebære en begrensning av nåværende bodplass.

Styret støtter forslaget fra Per Backe av følgende grunner:

En gjennomføring av dette prosjektet medfører ingen kostnader for sameiet, bare inntekter i form av salgsinntekter og økte felleskostnader for Per Backe.

Det vil ikke gi mindre bodplass for andre sameiere.

Arealet som tenkes bygget ut ligger under Backes leilighet og kan derfor ikke bygges ut av noen andre, om dette på sikt skulle ha vært et tema.

Deler av arealet som er aktuelt for utbygging inneholder i dag en gammel oljefyr som ikke lenger er i bruk, og som ikke lenger kan brukes.

Beboerne som er berørt av prosjektet, har bekreftet at de ikke er imot utbyggingen.

Saken er til behandling i Plan- og bygningsetaten. Hvis det blir avslag på planen der før årsmøtet avholdes, trekkes saken.

På diskusjonsmøtet den 20.3.24 – møtet som egentlig skulle vært et vanlig årsmøte, men som ble omgjort til et diskusjonsmøte på grunn av at ikke alle hadde fått innkallingen – fremkom følgende innsigelser mot denne utbyggingen:

- Det kan være fuktproblemer som blir bygget inn og som på sikt vil kunne skade bygget.

Dette ble avkreftet. Det er ingen fuktproblemer i dette kjellerområdet.

- Det kan oppstå skader som senere vil kunne belastes sameiet.

Dette må ivaretas i den avtalen som vil måtte inngås med Per Backe.

- Manglende prisantydning.

Det foreligger en takst fra 2020 på kr 600.000,-, men prisen vil bli fastsatt etter en takst som styret vil innhente, sammen med opplysninger om pris i forbindelse med tilsvarende kjellerutbygginger andre steder.

- Kompleks reseksjonering.

Ved salg av fellesområder må det foretas en seksjonering, som berører beregningen av felleskostnadene. Dette innebærer at kjøper, Per Backe, må betale høyere felleskostnader, og alle øvrige sameiere, lavere felleskostnader. Det ble sagt at selve omgjøringen av eierbrøkene er en formalitet som er nokså omfattende. Dette er imidlertid ikke noe som vil berøre andre sameiere.

- Man ønsker ingen endring av vårt sameie.

Det var tydelig på møtet den 20.3. at mange har sterke følelser i forbindelse med endringer i vårt sameie. De aller fleste, også et enstemmig styre, ønsker å bevare Jessenløkkens spesielle særpreg slik det er i dag med bygningsmassen og utearealene, samt de brosteinsbelagte gatene. Og som vi vet, å bevare dette har også sin funksjon når for eksempel filmer fra tidligere tider skal spilles inn i Oslo.

Men, når man ser på bilder fra tidligere tider, er det foretatt endringer, både på bygninger og utearealene. Tidligere var det for eksempel gjerder rundt forhavene og en kiosk i forlengelsen av parken vår, Lille Jacob. Det



ser heller ikke ut til å være noen motforestillinger når det gjelder å oppgradere og modernisere leilighetene, som til dels totalrenoveres og hvor stuer blir kjøkken og kjøkken soverom etc. Dette skyldes at dagens behov er annerledes enn de var for 100 år siden. Den gangen var det også behov for vaskerier i kjellerne og tørkeplass på loftet, noe det ikke er lenger i samme grad. Dette innebærer at det i dag er store arealer i kjellerne og på loftene som står ubrukt, samtidig som det er behov for større plass hos familier med flere barn.

I saken som nå er oppe til behandling vil en del av kjellerarealet som i dag ikke er i bruk, fordi det en gang var et vaskeri der, samt en stor oljefyr, kunne brukes for å gi Per Backes familie den større plassen de har bruk for.

Følelsene mot forandring hos en del som aldri har sett, eller kommer til å se disse arealene, er for styret vanskelig å forstå. Det er også noe udemokratisk over det at sameiere i andre kvartaler skal motsette seg endringer som de aldri vil bli berørt av.

- På diskusjonsmøtet den 20.3. ble det fremhevet at selv om denne saken ikke nødvendigvis er så problematisk, vil den danne presedens slik at andre også vil hevde at de har rett til tilsvarende utbygging, noe det da vil være vanskeligere å nekte.

Til dette vil styret si at hvis man ikke har argumenter mot denne utbyggingen, har man vel heller ikke argumenter mot tilsvarende utbygginger andre steder. I så fall vil det være ulogisk, irrasjonelt og ren forskjellsbehandling hvis man ville gå inn for å nekte utbygging. Men, hvis andre saker kommer opp som ikke er tilsvarende denne saken, for eksempel fordi andre sameiere berøres på en annen måte, eller kjelleren ikke egner seg like godt, for eksempel på grunn av fuktproblemer, så har sameiet muligheten til å si nei, siden alle slike saker må behandles på et årsmøte og må vedtas med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak

Årsmøtets samtykker til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

Vedlegg

2. Vedlegg sak årsmøte.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité Jessenløkken Boligsameie 2024

Styret har i perioden bestått av:

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

- Styremedlem Bojan Djordjevic. Gjenvalg.
- Styremedlem Geir Kuvås. Gjenvalg.
- Varamedlem Magnus Wennberg. Gjenvalg.
- Varamedlem Svein Haug. Gjenvalg.

Valgkomité

- Svein Haug. Gjenvalg.
- Espen Daae, Kirkeveien 95. Ny.

I valgkomiteen for Jessenløkken Boligsameie

Svein Tore Haug

Erik Røhne

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bojan Djordjevic
- Geir Kuvås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Svein Haug
- Magnus Wennberg

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Svein Haug (gjenvalg)



- Espen Daae



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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 sameiet 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 2023 hatt 12 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 20.3.23. Det ble avholdt et informasjonsmøte/en møteplass for at sameierne skulle få møte TV/internettleverandørene den 1.6. og et ekstraordinært årsmøte den 1.11.

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.

Styret har i 2023 blant annet behandlet følgende saker:

Sykelopprydding og dugnad

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

Utbygging av kjeller og loft – forslag om utarbeidelse av en helhetlig plan

Saken ble lagt frem på det ekstraordinære årsmøtet 1.11.23, hvor saken ble nedstemt. Se referat på Vibbo for informasjon om saken.

IN-ordning

På det samme ekstraordinære årsmøtet ble det vedtatt å innføre en IN-ordning for sameiets lån i OBOS-banken. Sameierne kan nå løse inn sin del av lånet og dermed få redusert sine fellesutgifter. Se referat fra møtet for ytterligere informasjon om saken, samt informasjon på Vibbo, under overskriften

Innfrielse av andel fellesgjeld - IN-ordning

for mer informasjon om fremgangsmåten.

Ny leieavtale for kafeen

Etter Pica Pica's konkurs inngikk styret ny leieavtale med leietagerne av butikklokalet, Havens.

Isolasjon av varmerør i kjeller

Etter at vi fikk fjernet asbesten fra våre vannrør i kjellerne, har det vært noe varmetap på grunn av manglende isolasjon.

Vår vaktmester har gjennomført isolasjon av rørene i kjellerne i kv 2, hvor det er lange rette strekk med rør. Resultatet er imidlertid vanskelig å vurdere da prisene på fjernvarmen varierer mye.

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 startet i kvartal 4 og må, på grunn av kostnadene, fordeles over noen år. Neste kvartal på planen er kvartal 3.

Ei-bil lading

Leverandøren til våre fire ladestasjoner måtte byttes da den tidligere leverandøren ikke lenger kunne tilby oss en automatisk behandling av kostnader og inntekter for ladingen.

Lys i rotunden i kv 3

Lysene i bakken i rotunden i kv 3, har blitt byttet til en løsning som skal tåle vannet som trenger inn i gropene.

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.

Oppussing av oppgangen i Schwachs gate 4

Denne oppgangen ble muligens glemt da de øvrige oppgangene ble pusset opp. Den var i alle fall moden for å bli malt.

Diverse lekkasjesaker

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

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. Det har vært avholdt befarings med et firma som har teknologi for å heve gulvet (Floor-Lift). Kostnaden er dessverre høy, ca. kr i mill. og siden befaringsene og sakkyndig vurdering ikke tilsier at det er fare for utrasing har styret konkludert med at dette ikke er en sak vi kan bruke penger på nå. En enklere, og vesentlig rimeligere utbedring kan være aktuelt.

Garasjeanlegget

Styret har igangsatt et arbeid for å kunne vurdere hva som kan/bør gjøres med anlegget. Informasjon om oppstarten av dette arbeidet kan forhåpentligvis legges frem på årsmøtet.

100-års jubileum for sameiet

En arbeidsgruppe er i gang med å forberede en markering som vil bli avholdt til sommeren. Informasjon om arbeidet vil bli gitt på årsmøtet.

Utearealer

Det ble ikke gjennomført større prosjekter i 2023. En beskjæring av asaltrærne ved inngangene, samt en oppgradering av skråningen i kvartal 2, er ønskelig.

Sameiets økonomi

Etter innkallingen av ekstrakapital i juni og desember på totalt en måneds felleskostnader kr. 1.297.530,- er sameiets likviditet bedret noe. På grunn av stadig stigende kostnader og en betydelig økning av kommunens avgifter, er imidlertid økonomien fortsatt anstrengt.



TV/internett

Byttet til OBOS Opennett som leverandør av internettet har redusert sameiets kostnader med ca kr 450.000,- og gitt sameierne fleksibilitet til selv å velge TV-løsninger. For de fleste har dette gått greit, for noen har det imidlertid vært forbundet med noen problemer. Det ble avtalt en oppfølging for å løse problemer hos de sameierne som meldte ifra om dette. For styret ser det ut til at dette har løst problemene for nesten alle.

Vibrasjonsmåling

Fartshumpene i Kirkeveien skal fjernes på grunn av skadelige vibrasjoner i våre bygninger. Humpen på den andre siden av gaten, for trafikken mot Majorstuen, ble fjernet i høst. Humpen på vår side skal fjernes i løpet av 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 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 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 1 695 804,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Styret må prioritere noen større prosjekter i 2024, 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. Det er mulig vi må gjøre noe med setninger i kjeller i kv 3, men det må vurderes nærmere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. 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 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 5% fra 1. januar.

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NTHLO-Q47E2-N7KZM-23AB5-0KZ06-KW8WM



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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 441 416	14 699 721	17 567 000	17 778 000
Ladeinntekter EL-bil		14 918	0	0	0
Andre inntekter	3	174 524	146 433	105 000	105 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		17 630 858	14 846 154	17 672 000	17 883 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-729 448	-695 036	-669 000	-783 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	14	-56 831	-31 738	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-21 874	-18 646	-22 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-322 525	-310 078	-320 000	-342 000
Konsulenthonorar	7	-55 056	-28 717	-52 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 469 859	-2 177 303	-1 320 000	-1 320 000
Forsikringer		-997 752	-907 945	-998 000	-1 098 000
Festeavgift		-920 792	-1 080 186	-1 100 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-2 671 893	-2 234 873	-2 673 000	-3 172 000
Energi/fyring	10	-5 370 094	-5 445 064	-5 710 000	-5 710 000
TV- anlegg/bredbånd		-748 090	-912 939	-500 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-716 513	-656 016	-683 500	-717 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 580 727	-14 998 541	-14 579 500	-15 286 700
DRIFTSRESULTAT		3 050 131	-152 387	3 092 500	2 596 300
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	32 184	16 096	20 000	15 000
Finanskostnader	13	-1 274 441	-822 473	-1 219 000	-1 463 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 242 257	-806 377	-1 199 000	-1 448 500
ÅRSRESULTAT		1 807 874	-958 763	1 893 500	1 147 800
Overføringer:					
Udekket tap		0	-958 763		
Reduksjon udekket tap		1 807 874	0		



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

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	151 845	120 874
SUM ANLEGGSMIDLER		151 845	120 874
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		111 219	19 360
Kundefordringer		28 000	16 475
Forskuddsbetalte kostnader		0	272 405
Driftskonto OBOS-banken		1 613 441	1 349 273
Skattetrekkkonto OBOS-banken		64 958	62 237
Sparekonto OBOS-banken		2 519 588	1 067 188
SUM OMLØPSMIDLER		4 337 206	2 786 937
SUM EIENDELER		4 489 051	2 907 812
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-19 149 250	-20 957 124
SUM EGENKAPITAL		-19 149 250	-20 957 124
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 946 622	21 548 336
Annen langsiktig gjeld	17	50 277	50 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 996 899	21 598 613
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		201 029	245 654
Leverandørgjeld		1 733 816	1 860 907
Skyldige offentlige avgifter	18	101 433	99 263
Påløpte renter		363 375	3 467
Påløpte avdrag		137 465	0
Annen kortsiktig gjeld	19	104 284	57 032
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 641 402	2 266 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 489 051	2 907 812
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23. januar 2024
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.

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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 862 672
Felleskostnader utleieleilighet	49 344
Kapitalinnkalling	1 297 530
Leieinntekt næringslokaler	856 500
Leieinntekt kafe	16 250
Oppvarming nærings-/utleielokaler	51 264
Parkering	303 600
Garasje	142 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 579 660

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Leieinntekt næring	-78 000
Felleskostnader	-49 344
Garasje	-10 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 441 416

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeautomat	11 740
Regnskapskorrigeringer	140
AS Letters From Leonard - location leie	19 000
Nøkler	1 740
Parkering	1 000
Utleie kafe - restoppgjør/renhold 2022	11 134
Utleieleilighet	129 770
SUM ANDRE INNTEKTER	174 524

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-501 418
Påløpte feriepenge	-60 170
Arbeidsgiveravgift	-151 564
Pensjonskostnader innskudd	-13 360
Yrkesskadeforsikring	-2 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-729 448

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 2022/2023, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 293, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 874.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-55 056
SUM KONSULENTHONORAR	-55 056

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-233 424
Drift/vedlikehold VVS	-544 182



Drift/vedlikehold elektro	-203 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-391 075
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 321
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 939
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 494
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 469 859

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 058 620
Feieavgift	-27 030
Renovasjonsavgift	-566 378
Eiendomsskatt næring	-19 865
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 671 893

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-308 550
Fjernvarme	-5 061 544
SUM ENERGI / FYRING	-5 370 094

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-14 500
Container	-64 515
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 495
Diverse leiekostnader/leasing	-6 533
Driftsmateriell	-30 003
Renhold ved firmaer	-539 350
Andre fremmede tjenester	-11 289
Trykksaker	-2 882
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 293
Andre kontorkostnader	-1 638
Telefon, annet	-4 635
Porto	-2 880
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 367
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-339
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-5 747
Velferdskostnader	-4 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-716 513

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 139
-------------------------------------	-------



Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 400
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 645
SUM FINANSINTEKTER	32 184

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 274 246
Renter på leverandørgjeld	-195
SUM FINANSKOSTNADER	-1 274 441

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	-16 025	
Avskrevet i år	-8 012	1
Tørketrommel		
Avskrevet tidligere	-24 999	1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2017	43 593	
Avskrevet tidligere	-37 368	
Avskrevet i år	-6 224	1
Lekeplass		
Tilgang 2021	133 293	
Avskrevet tidligere	-26 659	
Avskrevet i år	-13 329	
		93 305
Uteanlegg		
Tilgang 2023	87 802	
Avskrevet i år	-29 267	
		58 535
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		151 845
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-56 831

**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. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018

-25 177 809

Nedbetalt tidligere

3 629 473

Nedbetalt i år

601 714

-20 946 622

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-20 946 622

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler

-50 277

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-50 277

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-64 958

Skyldig arbeidsgiveravgift

-36 475

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-101 433

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-60 170

Fakturagebyr

-392

Utleieleilighet 2024

-40 500

Utleigg uteleieleilighet 2023

-3 222

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-104 284



Vedlegg sak 4 B

14. februar 2024

Jessenløkken boligsameie. Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Som kjent har vi i sameiet de senere år diskutert og vurdert muligheten til utbygging av hhv kjeller og loft for de boenheter hvor dette er mulig. På privat initiativ har vi Per Backe og Anne Bergljøt Kørner Petersen søkt om rammetillatelse hos Plan og Bygningsetaten med dette som formål. Søknaden ble sendt inn den 8. februar 2004 ved arkitekt Christian Borhaven v/Borhaven Arkitekter AS. Søknaden gjelder kun for vår leilighet i Fagerborggata 32, seksjon 176.

Bakgrunn

Vi har i lengre tid hatt et ønske om å utvide vår boenhet ned til kjeller, da vi er av den oppfatning at det er et stort og ikke utnyttet potensial i sameiets fellesarealer, dette i form at tidligere vaskerom, tørkerom og fyrrom som står tomme. Motivasjonen for å gjøre dette er enkel, vi trives svært godt i Jessenløkken og ønsker å bli boende her med vår familie. Dette er selvsagt noe vi er innstilt å betale for i form av:

- Kjøp av sameiets fellesareal (engangssum)
- Kostnader knyttet til sameiets installasjoner
- Etablering av eventuelt nye bod løsninger for oppgangens beboere
- Kostander knyttet til byggesak, takstmann etc.

Endelig salgssum for fellesareal bør eller må avklares av en takstmann utnevnt av styret.

I vår oppgang er det et samtykke fra alle naboer at dette er det ingen innvendinger under den forutsetning av at eksisterende bodareal ikke minkes fra det som disponeres i dag.

Salg av fellesarealer vil ha fordeler som:

- Økte inntekter fra salg av arealer.
- Økte inntekter form følge av utvidelse i form av husleie.
- Midler til å utføre vedlikeholdsarbeid
- Oppgradering og/eller utskifting av bygningsdeler og infrastruktur som berøres av tiltaket.
- Potensiell oppgradering av øvrige fellesarealer
- Potensielt bedre utnyttelse arealer

En viktig forutsetning for søknaden er at bruksendring av fellesareal i kjeller skjer uten, eller med minimale fasadeendringer. For mer informasjon om redegjørelse for bruksendring og tegninger se vedlegg.

Forslag til fremdrift

- Rammesøknad innsendt 8. februar 2024
- Årsmøte 20. mars 2024. Vår sak ønskes behandlet av årsmøte i form av en stemmeavgivning.
- Ved en godkjent rammesøknad, skrives den endelige kjøpskontrakten med styret.



- Igangsettelsestillatelse søkes, og ved godkjenning av denne, kan byggearbeidene påbegynnes.
- Etter ferdigattest, avregnes eksakt areal, og eksakt kjøpesum gjøres opp.
- Revidert husleie for utbyggende enhet gjelder fra kjøpekontraktens signeringstidspunkt.

Forslag til vedtak

Vi ber om årsmøtets samtykke til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.



14. februar 2024

Jessenløkken boligsameie.
Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Bekreftelse:

Vi som bor i Fagerborggata 32 er kjent med at Per Backe og Anne Bergljot Kørner Petersen har søkt om rammetillatelse hos Plan og Bygningsetaten med det formål å bygge ut kjeller under dem, ca. 40 m². Signatur nedenfor bekrefter vårt samtykke for seksjon 176.

for Lars Krogvold & Stine A. Iversen, seksjon: 177

Stine A. Iversen

for Nikolai Langguth, seksjon: 182

Nikolai Langguth

for Egil Tenold & Jane Elisabeth Tenold, seksjon: _____

Egil Tenold

for Håkon Stensbak & Trine Hoem Gunnheim, seksjon: 189

Håkon Stensbak

for Evan McGuinness & Kristiane B. Næval, seksjon: 188

Kristiane B. Næval

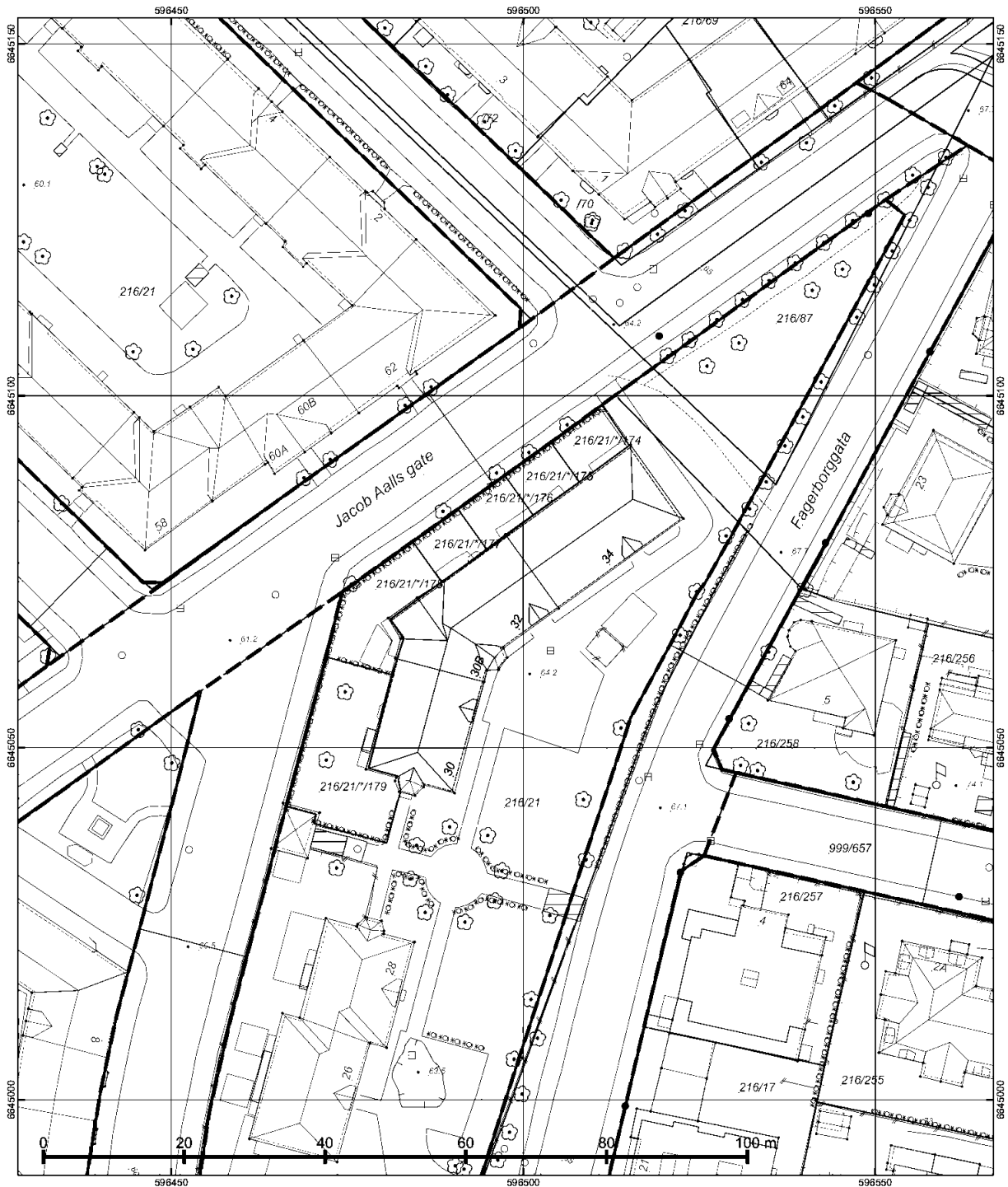


Oslø, 19. februar 2024

Hei,

Jeg viser til Per Beckes plan for utbygging ned i kjelleren av Gnr / Bnr: 216 / 21, i henhold til teigningsnummer A20-4 (appendix 1). Jeg stiller meg grunnleggende positiv til Pers forslag. Endelig støtte er forebeholdt overenskommelse om en pris, forankrets i markedspris, samt rimelig oppgjør og godtgjørelse med boenhetene som får endret tilgang til bod som et resultat av Pers forslag.

Vennlig hilsen,




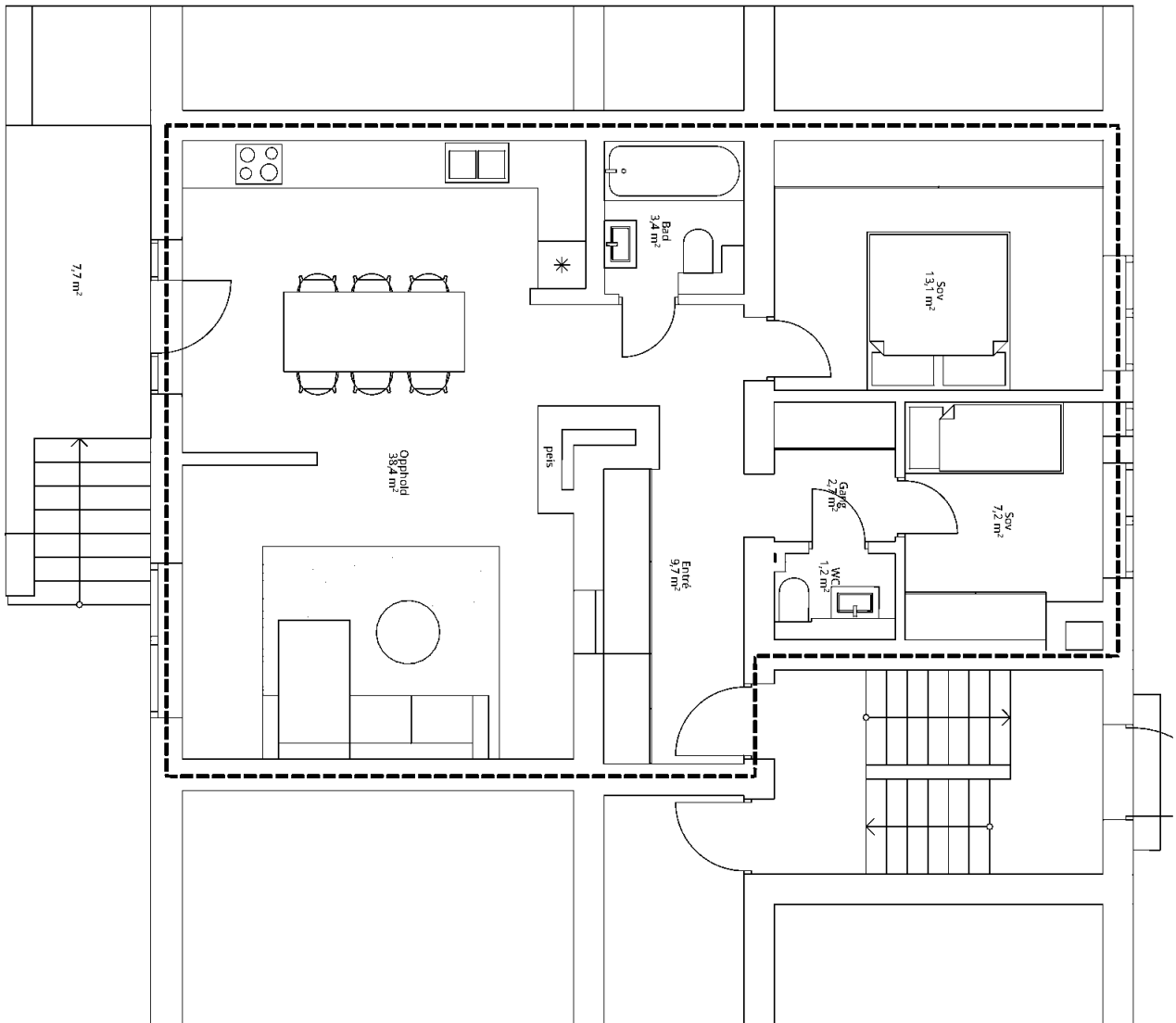
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo
Dato: 05.02.2024
Bruker: mæn
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originaltegning

Situasjonskart
- Kartet er sammenstilt for: Byggesak
PlottID/Best.nr: 318533/ 86484623
Adresse: FAGERBORGGATA 32
Gnr/Bnr: 216/21

Deres ref.:
Kommentar:
29 av 43

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Beskrivelse:
NR:
Dato: 06.02.2024
Revidert dato:

Borhaven Arkitekter AS
Vedlegg sak årsmøte.pdf



Fagerborggt. 32
Vedlegg sak årsmøte.pdf

Tomteadresse:
Fagerborggata 32
0360 Oslo
Gnr / Bnr: 216 / 21

Tilråkshaver:
Per Bakke
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbakke@gmail.com
917 48 256

Tegning:
Eks. Plan 1. Etasje
Tegningsnr.:
AZ0-1

30 av 43

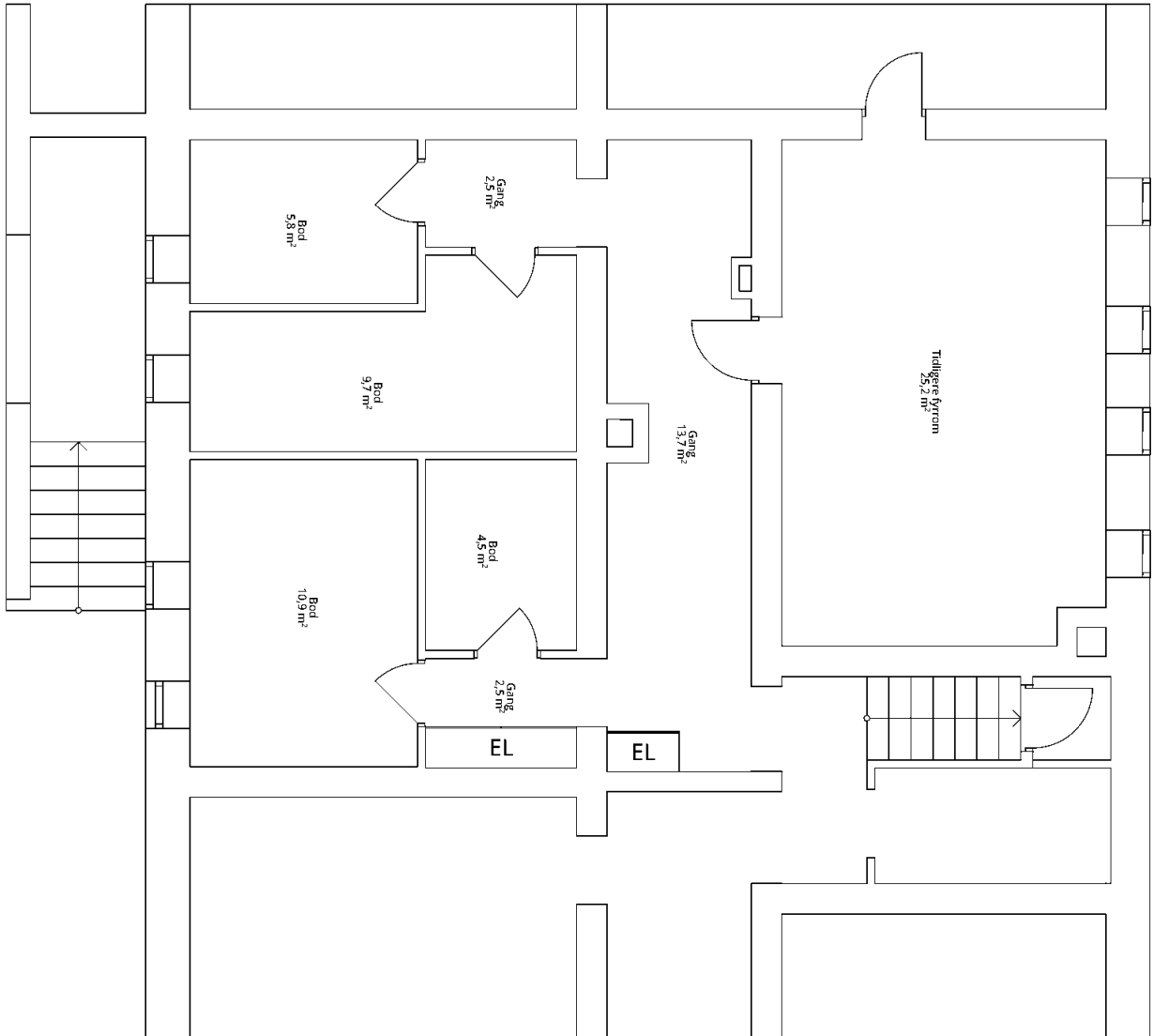
Nordpil:



Målestokk:	Format:
1:50	A3
Tegner:	Kontroll:
JKH	CB
Status:	Dato:
Søkrnad om tillatelse	06.02.2024

Bothaven Arkitekter AS
Bjerrgaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 61 4
post@bothaven.no
www.bothaven.no

Vedlegg 2



Fagerborggt. 32

Vedlegg sak årsmøte.pdf

Tomteadresse:
Fagerborggata 32
0360 Oslo
Gnr / Bnr: 216 / 21

Tilråkshaver:
Per Bakke
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbakke@gmail.com
917 48 256

Tegning:
Eks. Plan Kjeller
Tegningsnr.:
AZ0-2

31 av 43

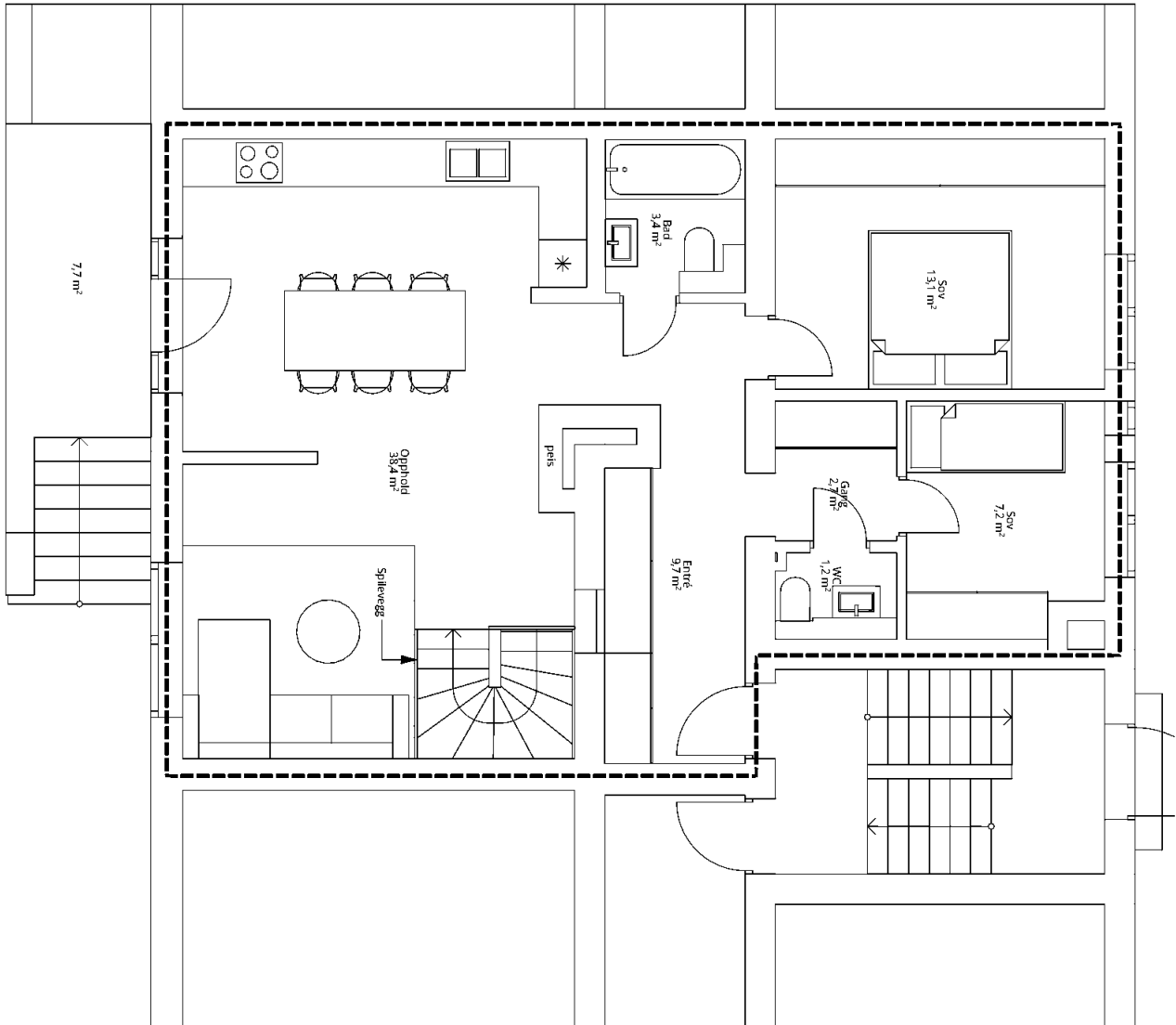
Nordpilt:



Målestokk:	Format:
1:50	A3
Tegner:	Kontroll:
JKH	CB
Status:	Dato:
Søkrnad om tillatelse	06.02.2024

Bothaven Arkitekter AS
Bjerrgaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@bothaven.no
www.bothaven.no

Vedlegg 2



Fagerborggt. 32
Vedlegg sak årsmøte.pdf

Tomteadresse:
Fagerborggata 32
0360 Oslo
Gnr / Bnr: 216 / 21

Tilråkshaver:
Per Bakke
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbakke@gmail.com
917 48 256

Tegning:
Plan 1: Etasje
Tegningsnr.:
AZ0-3

32 av 43

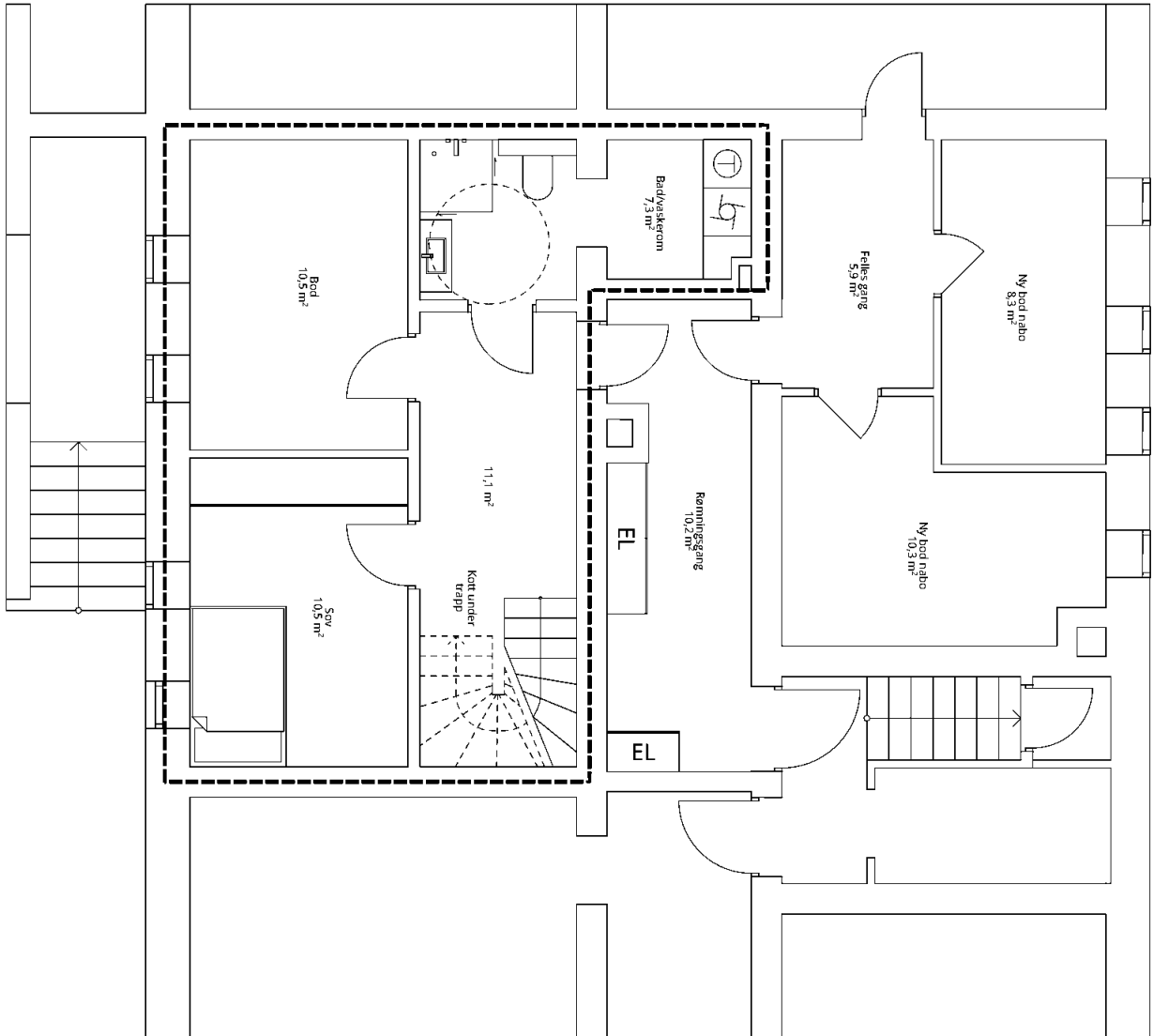


Nordpilt:

Målestokk:	Format:
1:50	A3
Tegner:	Kontroll:
JKH	CB
Status:	Dato:
Søknad om tillatelse	06.02.2024

Bothaven Arkitekter AS
Bjerrgaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 61 4
post@bothaven.no
www.bothaven.no

Vedlegg 2



Fagerborggt. 32
Vedlegg sak årsmøte.pdf

Tomteadresse:
Fagerborggata 32
0360 Oslo
Gnr / Bnr: 216 / 21

Tilråkshaver:
Per Bakke
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

Tegning:
Plan Plan Kjeller
Tegningsnr.:
AZ0-4

33 av 43

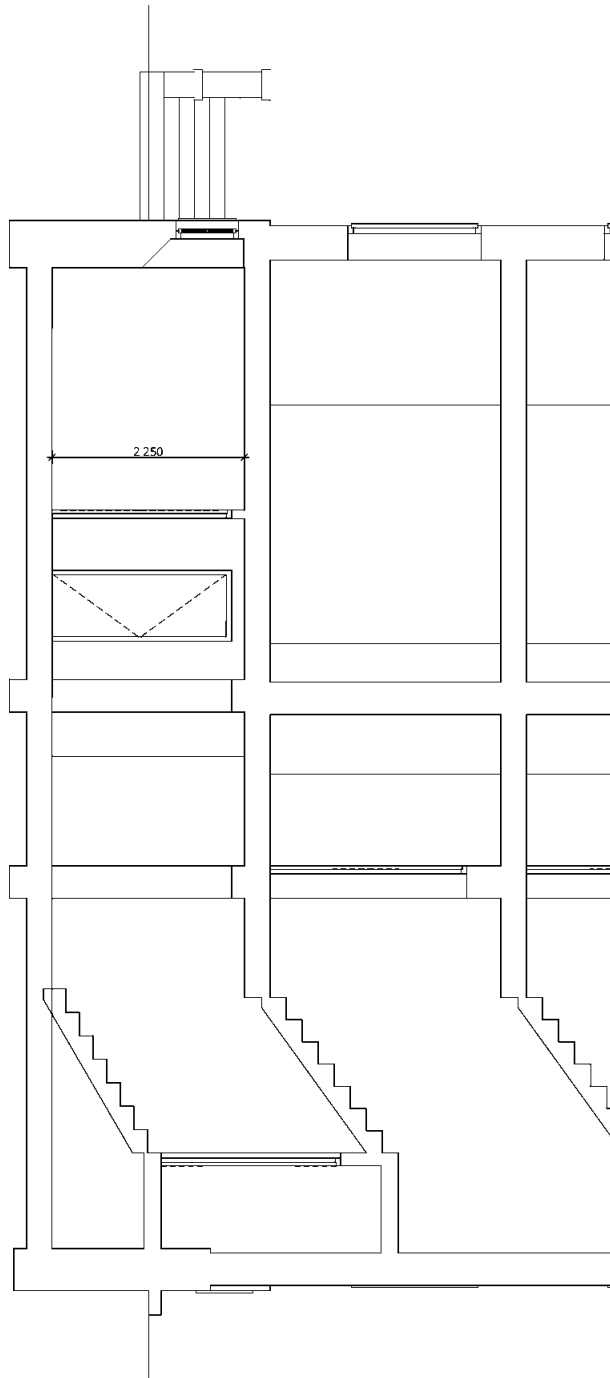
Nordpil:



Målestokk:	Format:
1:50	A3
Tegner:	Kontroll:
JKH	CB
Status:	Dato:
Søknad om tillatelse	06.02.2024

Bothaven Arkitekter AS
Bjerrgaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@bothaven.no
www.bothaven.no

Vedlegg 2



Fagerborggt. 32

Vedlegg sak årsmøte.pdf

Tomtadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tilråkshaver:

Per Bakke
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

Tegning:
Eks. Snitt A

Tegningsnr.:
A30-1

34 av 43

Nordpil:

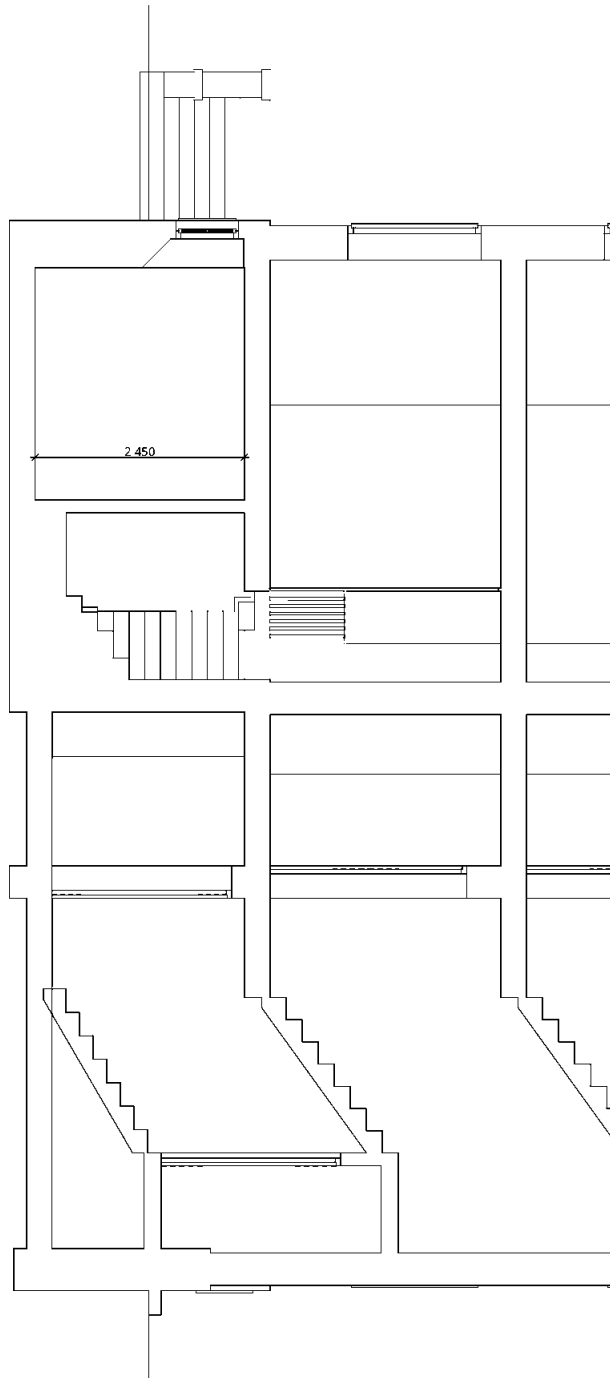
Målestokk: **Format:**
1:50 A3

Tegner: **Kontroll:**
JKH CB

Status: **Dato:**
Søkrnad om 06.02.2024
tillatelse

Bothaven Arkitekter AS
Bjerrgaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@bothaven.no
www.bothaven.no

Vedlegg 2



Fagerborggt. 32

Vedlegg sak årsmøte.pdf

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tilråkshaver:

Per Bakke
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

Tegning:

Alt. 1 - Snitt A
Tegningsnr.:
A30-2

35 av 43

Nordpil:

Målestokk: **Format:**

1:50

A3

Tegner: **Kontroll:**

JKH

CB

Status: **Date:**

Søkrad om
tillatelse 06.02.2024

Bothaven Arkitekter AS
Bjerrgaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@bothaven.no
www.bothaven.no

Vedlegg 2

Borhaven

Arkitekter

Fagerborggt. 32 – redegjørelse for søknad om bruksendring - søknad om unntak fra TEK 17 iht. pbl § 31-4



Innledning:

Jessenløkken er et sameie på Fagerborg fra begynnelsen av 1920-årene. Her er det økende ønske om bruksendring av deler av kjeller og loft for å utvide eksisterende leiligheter. Jessenløkken er blitt attraktivt for barnefamilier med sine gode uteområder og sentrale, men skjermede beliggenhet. Men siden leilighetene har begrenset antall soverom, er det flere som ser seg nødt til å flytte når barna blir større. Det er store loft- og kjellerarealer som står ubrukt, og derfor er det et potensial for utvidelse av hhv. leiligheter i 1. etasje og leiligheter i 3. og 4. etasje. En mer differensiert leilighetsstruktur vil gi bedre betingelser for barnefamilier til å bli boende.

Fagerborggt. 32 – bruksendring – redegjørelse – søknad om unntak

Jessenløkken har store vedlikeholdsbehov, og bruksendringer vil kunne gi verdifulle bidrag til sameiets økonomi. Generelt er man i sameiet svært opptatt av å ivareta området originale preg, og derfor forutsettes det at bruksendringer skjer uten, eller med minimale fasadeendringer.

Jessenløkken står på Byantikvarens gule liste.

Bruksendring i Fagerborggaten 32:

Per Backe som eier leilighet i 1. etasje i Fagerborggt. 32, leilighet H0102, seksjon 176, ønsker å utvide leiligheten ned til kjeller for å oppnå bedre plass og funksjonalitet for familien. Bruksendringen og tilhørende ombygging vil ikke innebære fasadeendringer.

Etter godkjenning av bruksendring fra PBE vil det bli fremmet sak på årsmøtet i sameiet om godkjenning av bruksendringen og reseksjonering. Hvis godkjenning blir gitt med 2/3 flertall, vil det bli søkt om reseksjonering samt videreført byggesaken med søknad om igangsettingstillatelse. Godkjenning fra styret i sameiet er gitt for å søke om rammetillatelse

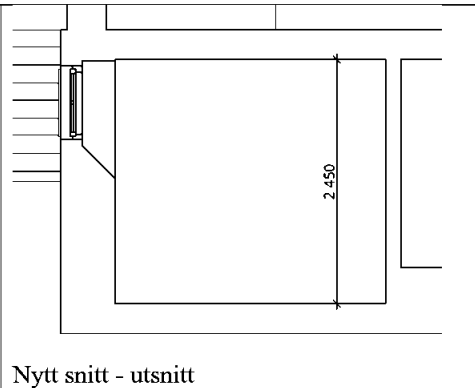
Bruksendring i kjeller – unntak fra TEK 17 iht. pbl § 31-4:

Det er ønskelig å omgjøre underliggende bod- og gangareal til soverom, gang, vaskerom og bad. Rommene vil kreve unntak fra TEK 17 mht. krav til romhøyde, krav til lys og utsyn og krav til energieffektivitet. Leiligheten har ikke trinnfri adkomst og er derfor ikke tilgjengelig for bevegelseshemmede. Det antas at unntak ikke er relevant for kravet til tilgjengelig boenhet i § 12-2 siden det er en eksisterende leilighet. Men subsidiært søkes det også om unntak fra dette kravet hvis det vurderes som relevant.

Begrunnelse for unntak:

Romhøyde - § 12-7:

Romhøyden blir minst 225 cm. Det er preakseptert unntak for romhøyde på minst 200 cm for bruksendring av tilleggsrom i egen bolig iht. TEK 17 § 1-2, 8. ledd samt § 12-7, 3- ledd. Selv om ikke disse bestemmelsene kommer direkte til anvendelse her, vil det være lignende situasjon. Bruksendringen vil skje direkte under overliggende leilighet. Overliggende leilighet har romhøyde på 280 cm.

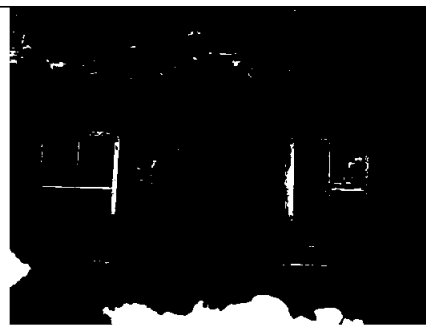


Utsyn og lys § 13-7 og § 13-8:

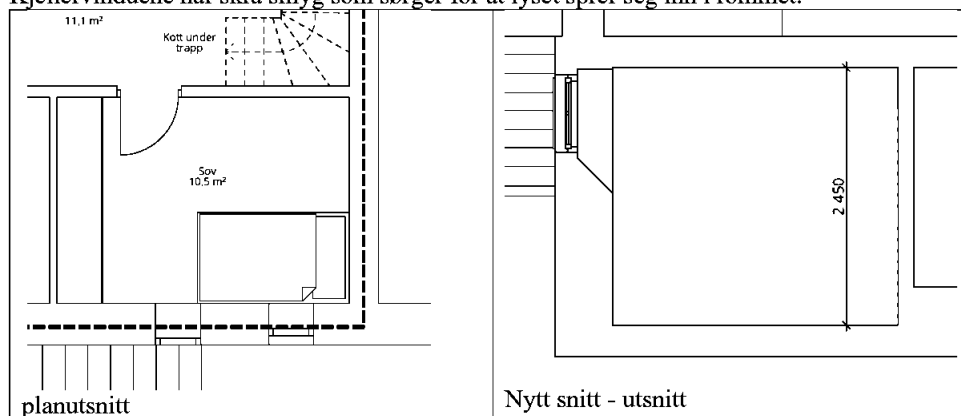
Det ønskes bruksendret til ett soverom / rom til varig opphold som vil kreve unntak fra krav i § 13-7 til dagslys og § 13-8 til utsyn. I § 1-2, 8. ledd gis det unntak fra krav til utsyn i § 13-8, såfremt bruksendringen er i samme boenhet. Som nevnt over for krav til romhøyde, vil situasjonen være tilsvarende som om tilleggsdelen tilhørte seksjonen. § 13-7, 2. ledd gir mulighet for unntak som omfattes av vilkårene i 1-2, 8. ledd, hvis rommet har minst ett vindu med mål $b \times h = 50 \times 60$ cm og sum av $b + h$ minst 150 cm.

Fagerborggt. 32 – bruksendring – redegjørelse – søknad om unntak

I rommet som ønskes bruksendret til soverom, er det to vinduer som til sammen gir større flate enn vindusmålet over. Det er to vinduer, hver med mål $b \times h = 59 \times 73$ cm. Hvert vindu tilfredsstiller derfor kravene til bredde og høyde, men summen av $b + h$ for ett vindu blir 132 cm, som er mindre enn 150 cm. De to vinduene til sammen gir en vindusflate på $b \times h = 118 \times 146$ cm. og $b + H = 264$ cm.



Kjellervinduene har skrå smyg som sørger for at lyset sprer seg inn i rommet.



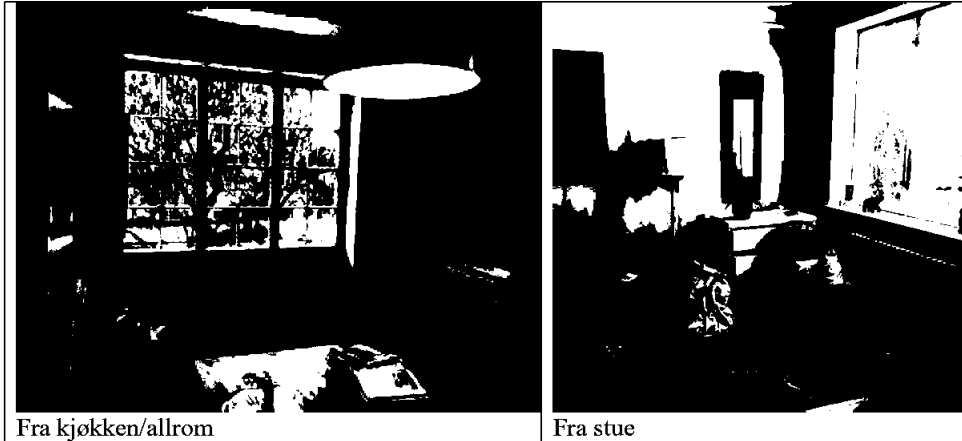
Lys og utsyn blir derfor vesentlig bedre enn minimumskravet iht. § 1-2, 8. ledd og § 13-7, 2. ledd. Vi mener derfor at lys og utsyn er godt ivaretatt og at det bør være grunnlag for unntak fra § 13-7 og § 13-8, selv om ikke unntaksreglene i § 1-2, 8. ledd kommer direkte til anvendelse.

Vinduene skal ikke brukes som rømningsvinduer siden det er to uavhengige rømningsveier i form av intertrapp og utgang via rømningskorridor til trapperom og det fri.

Det er utarbeidet brannprosjektering med tilhørende brantegninger, som er vedlagt søknaden.

Boligen i 1. etasje har alle funksjoner dekket. Vinduene her er store samt at det er utgang til terrasse og takhøyden er 280 cm.

Fagerborggt. 32 – bruksendring – redegjørelse – søknad om unntak



Energieffektivitet - § 14-2 og §4-5:

Det søkes om unntak fra krav til energieffektivitet i § 14-2 og § 14-5.

I § 14-1 generelle krav er det bestemt at dersom kravene i kapitlet kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer. Oppfyllelse av energikravene skal skje i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter.

Her er det på grunn av utvendige vernehensyn og bygningstekniske forutsetninger med gammel kjellermur av tegl, ikke tilrådelig å etterisolere yttervegg. Det er normalsituasjonen i Oslos gamle bygårder. Kjellergulvet vil bli etterisolert så langt det er mulig uten at fundament og drenering påvirkes.

Bad og toalett – unntak fra § 12-9:

Unntak fra dette kravet er hjemlet i § 1-2, 8. ledd. Selv om ikke bestemmelsen kommer direkte til anvendelse her, vil situasjonen være tilsvarende.

Eksisterende leilighet som er fra ca. 1922, har et moderne bad i 1. etasje, men ikke iht. § 12-9 siden det ikke er plass til det.

Nytt bad i kjeller vil oppfylle kravene i § 12-9, og det er derfor ikke nødvendig å søke unntak fra kravet.

Sportsbod - § 12-10:

Alle leiligheter vil fortsatt ha sportsboder på minimum 5 m² og det er derfor ikke nødvendig med unntak for dette kravet. I likhet med praksis i f.eks. Ullevål Hageby, vil seksjonen avgi sin sportsbod til overliggende seksjonseiere i 2. og 3. etasje slik at de kompenseres.

Presedens:

Det er presedens for at PBE kan gi unntak fra TEK 17 fra krav til romhøyde, lys, utsyn, bad og toalett og energieffektivitet når boligen ellers dekker alle funksjoner. Dette gjelder også når det gjelder bruksendring av tilleggsareal som er fellesareal, altså når unntaksregelen i § 1-2, 8. ledd, ikke kommer til anvendelse.



Fagerborggt. 32 – bruksendring – redegjørelse – søknad om unntak

Vi viser for eksempel til *PBE saksnr. 202210591 Frognerveien 19 – tillatelse til endring* datert 19.09. 23, hvor det ble gitt unntak i forbindelse med bruksendring til to soverom og et bad i kjeller.

Bygningen er på *gul liste*, og det gis derfor ikke tillatelse til å utvide vinduer eller andre fasadeendringer. Det er heller ikke mulig å etterisolere murte kjellervegger, både av antikvariske og bygningsfysiske årsaker.

Konklusjon:

Vi mener at det er gode grunner for å gi unntak fra krav:

- til romhøyde i § 12-7, siden romhøyden blir minst 225 cm.
- til dagslys i § 13-7 og utsyn i § 13-8 siden vinduene til sammen har størrelse mer enn tilsvarende som rønningsvinduer.
- til energieffektivitet i § 14-2-14-5 pga. antikvariske og bygningsfysiske krav

Bruksendringen påvirker ikke antikvariske forhold siden det ikke gjøres fasadeendringer. Bruksendringen vil gjøre leiligheten større og gi totalt tre soverom, som gjør den velegnet som familieleilighet på lang sikt.

Bruksendringen vil være positivt for Jessenløkken generelt i form av mer differensiert leilighetsstruktur og bedret økonomi for sameiet.

Styret har gitt sin godkjenning til at det søkes om rammetillatelse. En positiv avgjørelse på søknaden vil ha stor betydning for kommende årsmøte hvor det skal drøftes videre bruksendring av kjeller og loft.

Vi håper derfor at søknaden kan behandles så raskt som mulig.

Christian Borhaven
Sivilarkitekt mnl

Oslo 06.02.24

Kopi:

Per Backe pbacke@gmail.com





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.24

Selskapsnummer: 5303 Selskapsnavn: Jessenløkken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bjørn Hol er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Erik Røhne og Espen Daae er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-. Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Innkommet forslag: Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Årsmøtets samtykker til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bojan Djordjevic
 Geir Kuvås

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Svein Haug
 Magnus Wennberg

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Svein Haug (gjenvalg)
 Espen Daae



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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