



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 992 902
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JORDAL TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 11 835 319 | 10 338 669 |
| Sum inntekter | | 11 835 319 | 10 338 669 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 1 060 362 | 1 017 975 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 24 738 | 24 738 |
| Annen driftskostnad | | 13 668 085 | 8 140 734 |
| Sum kostnader | | 14 753 184 | 9 183 446 |
| Driftsresultat | | -2 917 865 | 1 155 223 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 13 694 | 46 789 |
| Sum finansinntekter | | 13 694 | 46 789 |
| Annen finanskostnad | | 97 | 378 |
| Sum finanskostnader | | 97 | 378 |
| Netto finans | | 13 597 | 46 411 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -2 904 268 | 1 201 634 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 904 268 | 1 201 634 |
| Årsresultat | | -2 904 268 | 1 201 634 |
| Totalresultat | | -2 904 268 | 1 201 634 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -2 904 268 | 1 201 634 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -2 904 268 | 1 201 634 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 24 742 | 49 480 |
| Sum varige driftsmidler | | 24 742 | 49 480 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 24 742 | 49 480 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 15 704 | 20 951 |
| Andre fordringer | | 66 711 | 2 787 023 |
| Sum fordringer | | 82 415 | 2 807 974 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 394 410 | 7 020 457 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 394 410 | 7 020 457 |
| Sum omløpsmidler | | 4 476 825 | 9 828 431 |
| SUM EIENDELER | | 4 501 567 | 9 877 911 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 3 577 059 | 6 481 327 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 577 059 | 6 481 327 |
| Sum egenkapital | | 3 577 059 | 6 481 327 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 565 354 | 3 180 226 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 50 713 | 50 791 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 308 440 | 165 566 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 924 508 | 3 396 584 |
| Sum gjeld | | 924 508 | 3 396 584 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 501 567 | 9 877 911 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426876

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 992 902
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JORDAL TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 875 992 902
SAMEIET JORDAL TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 11 835 319 | 10 338 669 |
| Sum inntekter | | 11 835 319 | 10 338 669 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 1 060 362 | 1 017 975 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 24 738 | 24 738 |
| Annen driftskostnad | | 13 668 085 | 8 140 734 |
| Sum kostnader | | 14 753 184 | 9 183 446 |
| Driftsresultat | | -2 917 865 | 1 155 223 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 13 694 | 46 789 |
| Sum finansinntekter | | 13 694 | 46 789 |
| Annen finanskostnad | | 97 | 378 |
| Sum finanskostnader | | 97 | 378 |
| Netto finans | | 13 597 | 46 411 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -2 904 268 | 1 201 634 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 904 268 | 1 201 634 |
| Årsresultat | | -2 904 268 | 1 201 634 |
| Totalresultat | | -2 904 268 | 1 201 634 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -2 904 268 | 1 201 634 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -2 904 268 | 1 201 634 |



Organisasjonsnr: 875 992 902
SAMEIET JORDAL TERRASSE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 24 742 | 49 480 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | |
| | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 24 742 | 49 480 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| | | 15 704 | 20 951 |
| Andre fordringer | | | |
| | | 66 711 | 2 787 023 |
| Sum fordringer | | 82 415 | 2 807 974 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 4 394 410 | 7 020 457 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 394 410 | 7 020 457 |
| Sum omløpsmidler | | 4 476 825 | 9 828 431 |
| SUM EIENDELER | | 4 501 567 | 9 877 911 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 3 577 059 | 6 481 327 |
| Sum opptjent egenkapital | 3 577 059 | 6 481 327 |
| Sum egenkapital | 3 577 059 | 6 481 327 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 565 354 | 3 180 226 |
| Skyldige offentlige avgifter | 50 713 | 50 791 |
| Annen kortsiktig gjeld | 308 440 | 165 566 |
| Sum kortsiktig gjeld | 924 508 | 3 396 584 |
| Sum gjeld | 924 508 | 3 396 584 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 4 501 567 | 9 877 911 |



Organisasjonsnr: 875 992 902
SAMEIET JORDAL TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Jordal Terrasse vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 03.05.2021 kl. 10:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, årsmøtes stenges for avstemming 06.05.2021 kl. 10:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 03.05.2021 kl. 10:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, årsmøtet stenger for avstemming 06.05.2021 kl. 10:00

Selskapsnummer: 1274 **Selskapsnavn** Sameiet Jordal Terrasse

Seksjonsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

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

Hilde Scheffels og Martin Willanger velges som protokollvitner

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 fra egenkapital

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 350 000,-

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Saker til behandling:

Vedtektsendring i forbindelse med utvidelse av takterrasse ved Jordal terrasse 8, leilighet H0508.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



Søknad om utvidelse av takterrasse ved Jordal Terrasse 14, seksjon 304 og vedtektsendring i den forbindelse

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Hedmarksgata 13-15 ber om plass til å etablere brannoppstillingsplass

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Saksfremstilling

Forslag til vedtak

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år, 2 varamedlemmer for 1 år og 2 medlemmer til valgkomité for 1 år.

| Verv | Navn på kandidat | For |
|------|------------------|-----|
| | | |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

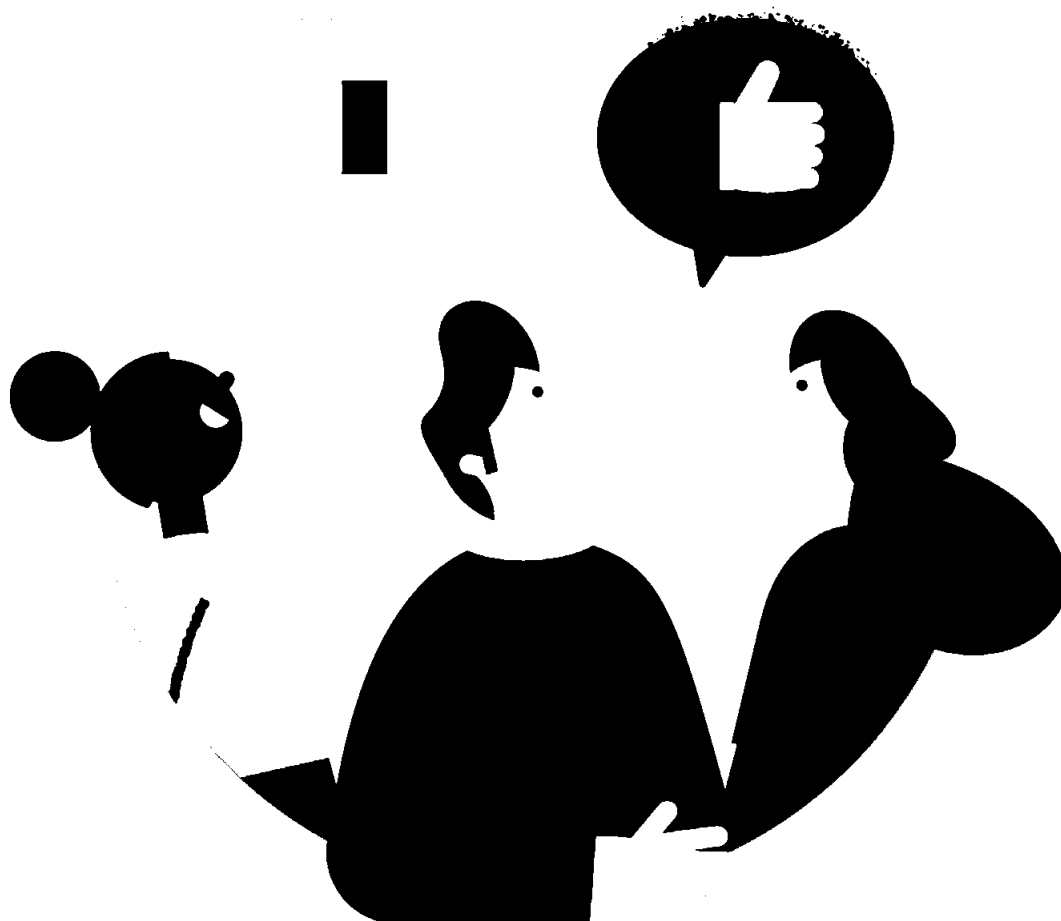
Selskapsnummer: 1274 **Selskapsnavn** Sameiet Jordal Terrasse

Seksjonsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____



Årsmøte 2021

Sameiet Jordal Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Jordal Terrasse. Avstemningen åpner 3. mai kl. 10:00 og lukker 6. mai kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1274>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring i forbindelse med utvidelse av takterrasse ved Jordal terrasse 8, leilighet H0508.
6. Søknad om utvidelse av takterrasse ved Jordal Terrasse 14, seksjon 304 og vedtektsendring i den forbindelse
7. Hedmarksgata 13-15 ber om plass til å etablere brannoppstillingsplass
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Jordal Terrasse

Jostein Gilberg

Egil Arvid Andersen

Terje Kjetil Gillebo

Karina Aronsen Olsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hilde Scheffels og Martin Willanger er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 904 268,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 904 268,- og dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport, beretning fra revisor og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------|--------------------|
| Leder | Jostein Gilberg | Vekterveien 89 |
| Nestleder | Egil Arvid Andersen | Jordal Terrasse 8 |
| Styremedlem | Terje Kjetil Gillebo | Jordal Terrasse 10 |
| Styremedlem | Karina Aronsen Olsen | Jordal Terrasse 2 |

Valgkomiteen

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Tonje Cecilie Clausen | Hollendergata 2 F |
| Toril Hegvik | Jordal Terrasse 2 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Jordal Terrasse

Sameiet består av 315 seksjoner.

Sameiet Jordal Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875992902, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Jordal Terrasse 2-14

Gårds- og bruksnummer :
232 433

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Jordal Terrasse har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Innholdsfortegnelse

Felleskostnader

Utskiftning av heiser

Utbedring av gulv i garasjelegget

Oppgradering av avfallsanlegg

Fornyelse av lekeapparat

Planlagt arbeid høsten 2021

Serviceavtale med takfirma og snekkere

Setningsskader i kjeller

Ladeanlegg til el- og hybridbil

Oppstillingsplass for brannbil – Hedmarksgata 13-15

Annet styrearbeid perioden 2020/2021

Felleskostnader

Felleskostnadene ligger på nødvendig nivå for å dekke løpende kostnader og fremtidig vedlikehold. Etter styrets vurdering vil det være tilstrekkelig å øke felleskostnadene med 5 prosent fra 1. juli 2021, dette for å fange opp pris- og kostnadsøkningen. For å finansiere heisprosjektet og et omfattende og kostnadskrevenende vedlikeholdsarbeid i årene fremover, har styret foretatt låneopptak på 9,2 millioner kroner som nedbetales over 15 år. Lånebeløpet tilsvarer omtrentlig kostnadene ved heisprosjektet. Ved prosjektets oppstart hadde vi oppsparte midler i overkant av 5 millioner kroner.

Utskiftning av heiser

KONE AS startet arbeidet med utskifting av heisene første uke i mai 2020. I løpet av sommeren og høsten har beboerne i nr 8, 10 og 2 tatt i bruk nye flotte heiser. Heisen i nr 14 har fått ny innredning tilsvarende de andre heisene. Beboerne i nr 12 tok i bruk ny heis i mars og beboerne i nr 6 og 4 får nye heiser i løpet av våren 2021. Styrets konsulentbistand i dette omfattende prosjektet ivaretas av BMA Heisteknisk Rådgivning AS.

Utbedring av gulv i garasjelegget

Vi har reasfaltert deler av garasjegalvet etter at ujevnheter som følge av setninger var blitt ordnet. Selv om ikke alle ujevnheter ble fikset, mener styret at gulvet nå er akseptabelt.

Oppgradering av avfallsanlegg

Vårt vakuumbaserte avfallsanlegg har vært i daglig drift siden sameiet ble etablert i 1991, det vil si i 30 år. Anlegget er slitt og for enkelte komponenter er det ikke mulig å skaffe reservedeler. Det er kostbart i drift på grunn av høyt strømforbruk. Styret har derfor vedtatt å bytte hele styresystemet, bytte utstyr i ventilrommene og installere frekvensomformer. Alle komponenter i styreskapet i terminalen erstattes med nye. Dette vil føre til et komplett moderne styresystem med nye funksjoner og langt lavere strømkostnader sammenliknet med dagens system. Etter oppgraderingen vil anlegget kunne styres fra PC eller mobil og alarmer fra anlegget sendes på e-post. Etter styrets oppfatning er det ikke nødvendig å bytte ut nedkastene da disse fungerer som de skal. Arbeidet utføres i tidsrommet februar – juni 2021.

Fornyelse av lekeapparat

Lekeapparatene er 30 år gamle og utslitt. Årlige kontroller har gitt pålegg om utbedring av skader, men styret finner at apparatene er så vidt slitt at vi har valgt å erstatte disse med nye. Vi har forsøkt å ta hensyn til forskjellige alderstrinn og håper at de nye apparatene blir til glede for mange barn. Disse skal utplasseres våren 2021.

Planlagt arbeid høsten 2021

Etter at heisprosjektet med diverse aktiviteter i garasjen er ferdigstilt, planlegger vi å utbedre skadene på søyler og bærevegger i garasjen. Disse er skadet etter saltholdig fuktighet (smeltet snø) fra kjøretøy. Dette arbeidet har høy prioritet da det gjelder byggets bærekonstruksjoner. Arbeidet utføres høsten 2021.

Det er svært mangelfullt at det ikke er installert brannvarslingsanlegg i garasjen og bodområdene. Ikke minst av hensyn til de mange leilighetene i sameiet og byggets sikkerhet, vil styret prioritere dette arbeidet. Brannvarslingsanlegg som dekker disse områdene, blir installert etter at skadene på søyler og bærevegger i garasjen er utbedret høsten 2021.

Serviceavtale med takfirma og snekkere

Sameiet har mange skade-/forsikringsaker som skyldes vanninntrengning fra tak, vegger/vinduer/dører. I flere av disse har det vært vanskelig å påvise lekkasjeårsak og sted. Styret bruker svært mye tid og ressurser for å kartlegge disse sakene, og i mange saker lykkes vi ikke selv etter å ha foretatt flere befaringer. Det tar ofte lang tid fra vi kontakter takfirma til de kommer på befaring. I mellomtiden fortsetter lekkasjene og seksjonseierne er utålmodige og misfornøyde. For å møte slike utfordringer på best mulig måte både mht responstid og faglig innsikt, vil det være hensiktsmessig å inngå serviceavtale med takfirma som vi kontakter når bygningsmessig lekkasje har oppstått. Sameiet har også behov for å inngå mer forpliktende samarbeid med snekkerfirma for å utføre vedlikeholdsarbeid. Dette kan være utskifting av dører, vinduer, panel, listverk og lignende. Styret arbeider videre med disse sakene.

Setningsskader i kjeller

På grunn av setningsskader er det utført midlertidig utbedring av vegger, dører og gulv i korridor mot garasjen i Jordal Terrasse 8. Det var vanskelig å stabilisere veggene og arbeidet ble derfor mer omfattende og kostnadskrevenne enn først antatt. Permanent utbedring av disse områder kan ikke gjøres før nytt gulv er anlagt på stabilt underlag. Dette arbeidet blir omfattende og vil kreve mye logistikk mht disponering av boder og gjennomgang til/fra garasjen. Styres beslutning om permanent løsning vil være avhengig av hvordan setningene utvikler seg de nærmeste årene.

Ladeanlegg til el- og hybridbil

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet både for sameier og borettslag. Utgangspunktet i reglene i eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboere har rett til å etablere ladepunkt på egen garasjeplass i boligselskapet der en bor. Lovendringen gjelder fra 1. januar 2021. Seksjon 314 (garasjeseksjonen) er registrert på sameiets gårds- og bruksnummer, og det er dermed sameiet som er forpliktet til å levere strøm til garasjeseksjonen. Styret har derfor begynt å forberede dette arbeidet. Undersøkelser viser at sameiet har tilstrekkelig tilgang på strøm til å dekke dette behovet. Det er derfor ikke nødvendig å oppgradere eksisterende anlegg. Eiere/brukere av garasjeplass vil få økte leiekostnader som følge av denne investeringen. Alle som

ønsker lademulighet på egen plass, må selv dekke kostnadene til ladepunkt og forbruk av strøm. Styret arbeider videre med saken.

Oppstillingsplass for brannbil – Hedmarksgata 13-15

Det foreligger planer om at nåværende bygningsmasse i Hedmarksgata 13-15 skal rives og at det skal bygges ny boligblokk i seks etasjer med 95 boenheter. I den forbindelse er styret kontaktet av utbygger for om mulig å finne plass til oppstillingsplass for brannbil på vår eiendom som grenser mot nevnte adresse. Dette gjelder et areal som ligger mellom vår innkjørsel og nabogrensen. Oppstillingsplassen blir etablert ved at innkjørselen gjøres bredere. Området er i dag grøntareal beplantet med 3 – 4 bjørketrær. En slik oppstillingsplass vil også kunne være nyttig for sameiet i tilfelle utrykning til vår eiendom. Det ligger utenfor styrets fullmakt å avgjøre en sak som dette. For nærmere informasjon viser vi derfor til egen sak.

Annet styrearbeid perioden 2020/2021

I 2020 var det meldt inn 8 forsikrings saker, hvorav 7 gjelder vannskader og 1 varmekabel. Det er synlige sprekker i fasaden, særlig rundt dører og vinduer. Skadene er delvis utbedret ved fuging og maling. Likeså er det påvist sprekker i teglsteinsveggene i svalgangene. Disse skadene utbedres etter hvert, men på lengre sikt er det nødvendig med mer omfattende rehabilitering av fasaden. Styret kommer tilbake til dette.

Det er behov for oppussing av innvendige fellesareal (gulv/vegger/tak i inngangsparti, trapperom og korridorer) og ytterdørene til svalgangene (18 stk). Dersom det viser seg at dørene må skiftes ut, vil styret av hensyn til stabilitet og vedlikehold, fortrinnsvis velge dører i aluminium. Styret kommer tilbake til dette.

Styret har i perioden behandlet saker knyttet til melding om skadedyr, støy fra andre seksjoner og avfall/søppel henlagt i fellesareal. Det har også i denne periode vært mange beboerklager som skyldes støy og ubehagelig adferd fra andre beboere. Styret ser svært alvorlig på disse hendelsene og vi forventer at alle beboere forholder seg til beboerreglementet. Dette er en forutsetning for å bo i vårt sameie. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for å påse at vedtekter og beboerreglement etterleves. Dette gjelder også for de kommunale boligene.

Årsmøtet 2020 innebar ekstra utfordringer da vi for første gang måtte gjøre dette digitalt. Styret skulle ønske at det var bedre oppslutning om digitale løsninger i sameiet. Likevel gikk gjennomføringen av årsmøtet godt selv om vi skulle ha ønsket bedre oppslutning også om årsmøtet. Vibbo er tatt i bruk av de fleste beboere, men langt fra alle;

- 199 av 312 boliger har én eller flere beboere som har logget på Vibbo
 - 113 boliger har ikke logget på Vibbo. Styret forventer at eierne sørger for at dette blir gjort.
- 283 beboere kan varsles på e-post – 276 på SMS

Funksjonaliteten i Vibbo utvides stadig. Her er nyttig informasjon om sameiet og om egen bolig, og du finner opplysninger som gjelder over tid og nyheter av mer kortvarig gyldighet. I tillegg kan beboere kommunisere med styret, og de kan skrive oppslag over ting de ønsker å dele med andre. Styret får en enklere jobb med å kommunisere til beboere, innhente forslag til årsmøtet eller kandidater til valg. Styret arbeider derfor for at flest mulig eiere og beboere skal være aktive på Vibbo, da dette er en billig og effektiv måte å informere og kommunisere på.

På grunn av korona-pandemien ble det ikke gjennomført dugnad våren 2020.

Styret har totalt hatt 11 styremøter og behandlet 108. Mange saker er oppfølgingssaker som har gått over flere møter. De fleste styremøtene har vært digitale etter henstilling fra offentlige myndigheter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11 835 319,-

Dette er høyere enn budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering til Aimo Park Norway AS (tidligere Q-Park AS).

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 14 753 184,-

Dette er høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 904 268,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 552 317,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 355 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Jordal Terrasse.

Lån

Sameiet Jordal Terrasse har per 31.12.2020 ingen lån

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Jordal Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jordal Terrasse som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 6. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Jordal Terrasse

A member firm of Ernst & Young Global Limited

13 av 56

2

Penneo Dokumentnøkkel: 8X2GJ-MA0YU-IOVFY-2YHJJ-PE480-EGZ8X



SAMEIET JORDAL TERRASSE ORG.NR. 875 992 902, KUNDENR. 1274

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 11 668 747 | 10 164 158 | 11 675 000 | 12 516 000 |
| Ladepunkt | | 9 091 | 22 271 | 0 | 10 000 |
| Andre inntekter | 3 | 157 481 | 152 240 | 100 000 | 100 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 11 835 319 | 10 338 669 | 11 775 000 | 12 626 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -730 362 | -717 975 | -733 000 | -738 000 |
| Styrehonorar | 5 | -330 000 | -300 000 | -330 000 | -350 000 |
| Avskrivninger | 13 | -24 738 | -24 738 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -15 000 | -12 500 | -15 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -400 435 | -390 285 | -412 000 | -420 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -59 322 | -167 636 | -62 000 | -62 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -7 691 403 | -1 875 381 | -7 384 186 | -11 355 000 |
| Forsikringer | | -1 082 910 | -1 039 471 | -1 200 000 | -1 250 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 491 536 | -2 305 050 | -2 512 000 | -2 545 500 |
| Garasjer | | 0 | -6 787 | -36 000 | -36 000 |
| Energi/fyring | | -606 112 | -860 700 | -830 000 | -830 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -749 516 | -913 964 | -576 000 | -745 404 |
| Andre driftskostnader | 10 | -571 851 | -568 960 | -552 000 | -585 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -14 753 184 | -9 183 446 | -14 642 186 | -18 932 404 |
| DRIFTSRESULTAT | | -2 917 865 | 1 155 223 | -2 867 186 | -6 306 404 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 13 694 | 46 789 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -97 | -378 | 0 | -263 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 13 597 | 46 411 | 0 | -263 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -2 904 268 | 1 201 634 | -2 867 186 | -6 569 404 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 1 201 634 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -2 904 268 | 0 | | |



**SAMEIET JORDAL TERRASSE
ORG.NR. 875 992 902, KUNDENR. 1274**

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 24 743 | 49 480 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 24 743 | 49 480 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 23 809 | 45 195 |
| Kundefordringer | | 15 704 | 20 951 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 14 723 | 2 716 567 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 28 180 | 25 261 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 259 031 | 2 194 888 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 25 020 | 25 911 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 110 359 | 4 799 658 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 4 476 825 | 9 828 431 |
| SUM EIENDELER | | 4 501 567 | 9 877 911 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 3 577 059 | 6 481 327 |
| SUM EGENKAPITAL | | 3 577 059 | 6 481 327 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 124 401 | 102 413 |
| Leverandørgjeld | | 565 354 | 3 180 226 |
| Skyldige offentlige avgifter | 15 | 50 713 | 50 791 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 184 039 | 63 153 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 924 508 | 3 396 584 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 501 567 | 9 877 911 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Oslo, 02.04.2021
Styret i Sameiet Jordal Terrasse

Jostein Gilberg /s/

Terje Kjetil Gillebo /s/

Karina Aronsen Olsen /s/

Egil Arvid Andersen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 11 142 084 |
| Parkering | 413 800 |
| Lagerrom/Bodrom | 67 013 |
| Lagerlokale | 50 400 |
| Tomteleie | 10 500 |
| Lager | 7 200 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 11 690 997 |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Parkering | -9 050 |
| Lagerrom/Bodrom | -6 000 |
| Lager | -7 200 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 11 668 747 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Aimo Park Norway AS (tidligere Q-Park AS) | 153 165 |
| Leie av uteareal Jordal Blomster AS | 611 |
| Korrigeringer på reskontro | 105 |
| Nøkler | 3 600 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 157 481 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -494 260 |
| Overtid | -22 912 |
| Påløpte feriepenge | -64 628 |
| Fri bil, tlf etc. | -7 456 |
| Naturalytelser speilkonto | 7 291 |
| Arbeidsgiveravgift | -134 915 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 17 980 |
| Pensjonskostnader innskudd | -32 588 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 342 |
| Arbeidsklær | -5 540 |
| Refusjoner fra andre selskaper | 9 008 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -730 362 |

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 2019/2020, og er på kr 330 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 263, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------|---------|
| Juridisk bistand | -7 485 |
| OBOS Prosjekt AS | -25 864 |



| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -25 974 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -59 322 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--|------------|
| Bma Heisteknisk Rådgivning AS | -86 294 |
| dormakaba Norge AS, installering av lesere i heis | -67 798 |
| Plan- og Bygningsetaten, driftstillatelse | -7 530 |
| Eiendomsanering Prosjekt AS, leie av garasje plass | -31 680 |
| Kone AS, utskiftning av heiser | -5 792 749 |

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -5 986 051

| | |
|--|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -627 915 |
| Drift/vedlikehold VVS | -19 344 |
| Drift/vedlikehold elektro | -126 025 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -103 606 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -325 393 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -7 130 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -1 935 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -439 133 |
| Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg | -34 872 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -7 691 403**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-----------------------|------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 869 539 |
| Renovasjonsavgift | -621 997 |

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 491 536**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------|----------|
| Container | -110 879 |
| Skadedyrarbeid | -14 434 |
| Verktøy og redskaper | -11 432 |
| Telefon-/kontormaskiner | -2 375 |
| Driftsmateriell | -21 262 |
| Lyspærer og sikringer | -25 736 |
| Vaktmestertjenester | -44 369 |
| Renhold ved firmaer | -258 091 |
| Andre fremmede tjenester | -4 552 |
| Kontor- og datarekvisita | -6 131 |
| Trykksaker | -4 153 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -263 |
| Andre kontorkostnader | -2 764 |
| Telefon/bredbånd | -15 725 |



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Telefon, annet | -4 341 |
| Porto | -19 553 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -1 828 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -14 558 |
| Bilgodtgjørelse | -1 730 |
| Reisekostnader | -307 |
| Bank- og kortgebyr | -6 870 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -571 851 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 100 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 10 701 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 893 |
| SUM FINANSINTEKTER | 13 694 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|------------|
| Renter på leverandørgjeld | -97 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -97 |

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|------------------------|------------|---|
| Dørcallinganlegg | | |
| Kostpris | 325 915 | |
| Avskrevet tidligere | -325 914 | |
| | | 1 |
| Feiemaskin | | |
| Tilgang 2007 | 118 775 | |
| Avskrevet tidligere | -118 774 | |
| | | 1 |
| Parkeringsanlegg | | |
| Kostpris | 41 820 | |
| Avskrevet tidligere | -41 819 | |
| | | 1 |
| Varmepumpe | | |
| Kostpris | 1 579 643 | |
| Avskrevet tidligere | -1 579 642 | |
| | | 1 |
| Videoutstyr | | |
| Kostpris | 53 996 | |
| Tilgang 2007 | 25 600 | |
| Avskrevet tidligere | -79 595 | |
| | | 1 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2019 | 74 213 | |



| | | |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Avskrevet tidligere | -24 738 | |
| Avskrevet i år | -24 738 | 24 738 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 24 743 |
| <hr/> | | |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -24 738 |

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|---------------|
| Aimo Park Norway AS (tidligere Q-Park AS) | 18 180 |
| Avsatt egenandel viderefakturert seksjonseier i 2021 (kostnadsført i 2020) | 10 000 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 28 180 |

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -25 020 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -25 693 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -50 713 |

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|--|-----------------|
| Feriepenger | -64 628 |
| Fakturagebyr | -564 |
| Gebyrer | -94 |
| Påløpte kostnader (påløpt leverandørgjeld) | -118 753 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -184 039 |



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Hans Jakob Strandbråten ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 92 02 24 48 eller e-post: vaktmester@jordalterrasse.no

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Parkeringsplasser kan leies gjennom Eiendomssanering Prosjekt.

Grethe Olsen, tlf. 907 88 517, e-post: grethe.olsen55@gmail.com

Stein Løvstad, tlf. 901 37 110, e-post: stein@villmur.no

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614951. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Jordal Terrasse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|--|--|
| 2021 | Nye heiser i JT12, 6 og 4 | Levert av KONE AS |
| 2021 | Ny garasjeport | Nassau AS |
| 2021 | Midlertidig utbedret setningsskader i kjeller, Jordal Terrasse 8 | Drogseth Bygg AS |
| 2020 | Reasfaltert gulv i garasjen | NRC Gravco AS |
| | Nye heiser i JT8, 10, 2 og | Levert av KONE AS |
| 2020 | oppgradering av JT14 | |
| 2019 | Nytt bredbånd fra 01.10.19 | Kontrakt med HomeNet |
| 2018 | Skiftet ut alle pullerter (22 stk) | Utført av Centrum Elektriske |
| 2018 | Etablert 2 ladeplasser for lading av ladbare kjøretøy | Montert av Grønn Kontakt |
| 2017 | Rensing av ventilasjonskanaler og avløpsrør | Utført av Power Clean |
| 2013 - 2013 | Nytt porttelefonanlegg | |
| 2013 - 2013 | Installert nytt varmpumpeanlegg | |
| 2010 - 2010 | Oppgradering av inngangspartier | Det er montert nye postkasser. Det er også nye inngangsdører og fronter i høyblokkene og oppgangene planlegges malt opp. |
| 2009 - 2010 | Rehabilitering av tak. | Det legges nytt takdekke på alle tak. Nortekk AS er entreprenør og OPAS er prosjektleder. |
| 2007 - 2008 | Utskifting av låssystem | |
| 2006 | Avtale med Canal Digital om bredbånd | |
| 2005 - 2006 | Alle innvendige oppganger malt | |



| | |
|-------------|--|
| 2004 - 2005 | Alle utvendige fasader og verandaer malt |
| 2003 - 2003 | Ventilasjonskanaler rensset |



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000,-



Sak 5

Vedtaksendring i forbindelse med utvidelse av takterrasse ved Jordal terrasse 8, leilighet H0508.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Årsmøtet 2020 gav Henriette og Patrick Nordlie Nøkleby, eiere av seksjon nummer 163, H0508, Jordal Terrasse 8, tillatelse til å utvide leilighetens nåværende takterrasse med tre meter. Vedtaket må tas inn i sameiets vedtekter før det kan effektueres. Dette gjøres på lik linje med andre leiligheter i sameiet som har utvidet enerett til bruk, herunder seksjonene 90, 286, 102, 282, 174, 281, jf. vedtektenes 3-2 Midlertidig enerett til bruk.

Det foreslås derfor vedtaksendring der dagens § 3-2 får endret betegnelse til § 3-2.1. Det opprettes i tillegg en ny bestemmelse § 3-2.2:

3-2.2 Midlertidig enerett til bruk

Seksjon 163 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 163 tre meter ut fra opprinnelig terrasse, tilsvarende 30 kvm. Seksjon 163 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av denne delen av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier. Eneretten gjelder frem til 31.12.2050. Endring i de etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Forslag til vedtak

Det foretas vedtaksendring der dagens § 3-2 får endret betegnelse til § 3-2.1. Det opprettes i tillegg en ny bestemmelse § 3-2.2:

3-2.2 Midlertidig enerett til bruk

Seksjon 163 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 163 tre meter ut fra opprinnelig terrasse, tilsvarende 30 kvm. Seksjon 163 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av denne delen av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier. Eneretten gjelder frem til 31.12.2050. Endring i de etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.



Sak 6

Søknad om utvidelse av takterrasse ved Jordal Terrasse 14, seksjon 304 og vedtektsendring i den forbindelse

Forslag fremmet av: Joakim Langeland Henriksen og Line Søderblom Alm, eiere av Jordal Terrasse 14, seksjon 304.

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det søkes om tillatelse til å utvide leilighetens nåværende takterrasse med to meter.

Dette medfører en økning på 15 m², fra 22,5 m² til 37,5 m². Forslaget fra seksjonseier er tatt med som vedlegg til denne saken.

Styrets innstilling

Søknad om utvidelse av någjeldende takterrasse ved Jordal Terrasse 14, seksjon 304, innvilges på samme vilkår som for tilsvarende takterrasser.

Forslag til vedtak

Søknad om utvidelse av någjeldende takterrasse ved Jordal Terrasse 14, seksjon 304, innvilges på samme vilkår som for tilsvarende takterrasser; Seksjon 304, Jordal Terrasse 14, har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, tilsvarende 37,5 m², som tilstøter takterrassen til seksjon 304. Seksjon 304 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier. Det legges til et nytt annet ledd i vedtektenes § 3-2.2:

Seksjon 304 i Jordal Terrasse 14 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 163 tre meter ut fra opprinnelig terrasse, tilsvarende 37,5 kvm. Seksjon 304 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av denne delen av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier. Eneretten gjelder frem til 31.12.2050. Endring i de etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Vedlegg

1. Søknad om utvidelse av takterrasse for seksjon 304.pdf



Søknad om utvidelse av takterrasse for seksjon 304, Jordal Terrasse 14

Saksframstilling:

Seksjonseiere Joakim Langeland Henriksen og Line Söderblom Alm, søker om tillatelse til å utvide takterrasse tilknyttet seksjon 304.

Det aktuelle takarealet kan ikke benyttes av sameiet som fellesareal, da eneste mulige atkomst går via seksjon 304. Arbeidet vil bli utført av entreprenør med fagkompetanse på denne type arbeid. Eksisterende terrasse består av 6x15 heller à 500mmx500mm, som utgjør et areal på 22,5 m². Ønsket utvidelsen er på 4x15 heller à 500mmx500mm, som utgjør et areal på 15 m². Etter utvidelse vil terrassens totale areal være 37,5 m², da 10x15 heller à 500mmx500mm. Kostnader i forbindelse med utvidelsen bæres i sin helhet av seksjonseier. Viser til at andre seksjoner i sameiet har fått godkjent tilsvarende utvidelser, senest i 2020.

Se vedlagte tegninger vedrørende dagens situasjon og ønsket utvidelse.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler sameiet å godkjenne søknaden med følgende vilkår som også er gitt til de tidligere søknadene angående utvidelse av takterrasse:

- Alle kostnader bæres av seksjonseier.
- Alle arbeider utføres av entreprenør godkjent av Styret.
- OBOS Prosjekt AS, eller annen styret anbefaler, benyttes som rådgivende kvalitetssikrende instans i prosessen.
- Utvidelsen vedtektsfestes. Krever 2/3 flertall.

Styrets forslag til tekst hvor bruksretten av tilleggsarealet registreres i sameiets vedtekter (§ 2 Organisering av sameiet og råderett):

«Seksjon 304 i Jordal Terrasse 14 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, tilsvarende 37,5 m², som tilstøter takterrassen til seksjon 304. Seksjon 304 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.»

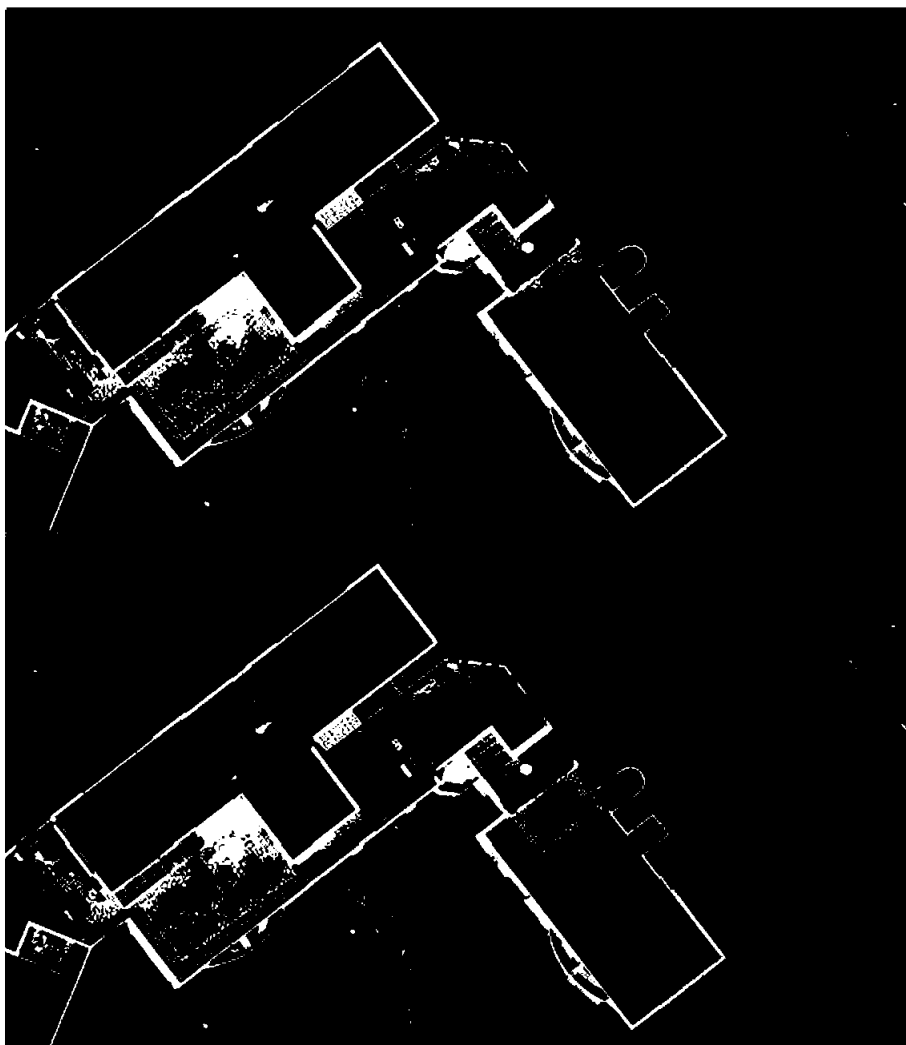
Joakim Henriksen

Line Söderblom Alm

Oslo, 20.02.2021



Før og etter utvidelse:



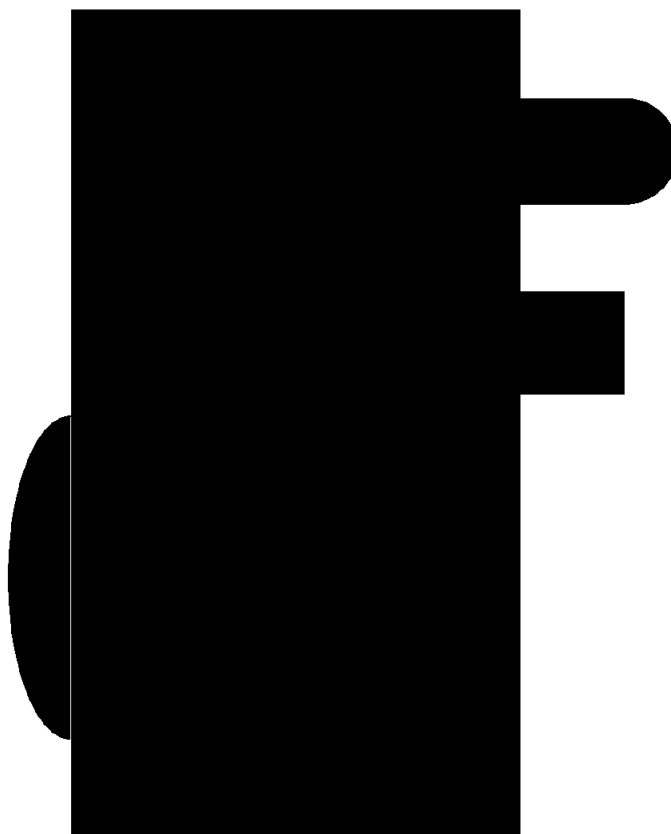


Tegning 10x15 heller på tak





Tegning 10x15 heller



Sak 7

Hedmarksgata 13-15 ber om plass til å etablere brannoppstillingsplass

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Oppføring av nye bygg krever forberedelse av muligheter for plassering av brannbiler i tilfelle brann.

Byggeprosjektet i Hedmarksgata 13-15 har tilskrevet styret i sameiet med spørsmål om å få plassere brannoppstillingsplass i området mellom vår innkjøring – Jordal terrasse (Jt), og naboeiendommen. Se vedlagte tegninger.

Styret har hatt god dialog med utbygger og fått godt underlag for å kunne vurdere om brannoppstillingsplass her skulle innebære utfordringer for sameiet.

Etablering av brannoppstillingsplass krever at bruken tinglyses. Dette fører til at området ikke for ettertiden kan benyttes til annet formål. Området er pr. i dag ikke benyttet av sameiet og er derfor heller ikke vedlikeholdt.

Etablering av boligbygg i Hedmarksgata 13-15 er godkjent av planmyndighetene. Styret er innstilt på å etablere gode naboforhold.

Etablering av plass for brannbil er nødvendig for dette nye bygget. Plasseringsmuligheten for brannbil her vil etter alt å dømme også kunne benyttes for vårt sameie.

Styrets vurderinger har hatt fokus på følgende momenter:

- At etableringen ikke skal skape hindringer for sameiets adkomstvei (Jordal terrasse).
- At brannoppstillingsplassen ikke skal gi utfordringer i forhold til risiko for setningskader i vår adkomstvei.
- At gjennomføring av arbeidene ikke skal gi risiko for våre fiber- og strømkabler som befinner seg her.
- At vår belysning langs veien ikke skal berøres og i tilfelle ja, så skal denne kompenseres med lyssetting fra naboeiendom.
- At oppstillingsplassen for brannbil ikke skal kunne benyttes som parkeringsmulighet, men følges opp gjennom relevant skilting og nødvendig bøtelegging/borttauing.
- At fysisk vedlikehold av asfaltoverflate (hull/sprekker) eller grunnen under (f.eks. setninger) skal ivaretas av Hedmarksgata 13-15. Sameiet (Jt) skal kun vedlikeholde overflate (feiing/snømåking) i forbindelse med eget vedlikehold av vår adkomstvei.

Styret har fått tilfredsstillende svar på disse momentene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det gis tillatelse til oppføring av brannoppstillingsplass for Hedmarksgata 13-15. Se vedlagte tegninger for videre detaljer.



Forslag til vedtak

Det gis tillatelse til oppføring av brannoppstillingsplass for Hedmarksgata 13-15 i henhold til vedlagte tegninger. Styret gis fullmakt til å signere nødvendige dokumenter/avtaler i forbindelse med dette.

Vedlegg

1. Vedlegg.pdf



31.08.2020

Sameiet Jordal Terrasse v/styret

jordalterrasse@styrommet.no

SPG

Etablering av Brannoppstillingsplass på naboeiendom

Vi viser til befarung 11. august og tidligere e-post korrespondanse vedrørende etablering av brannoppstillingsplass på deres eiendom. Beskrivelsen av tiltaket er redegjort for i vedleggene.

Hedmarksgata BRL tilbyr følgende kompensasjon for arbeidene med etablering av brannoppstillingsplass;

Reetablering av Bjørketrær: 3 x 20.000 NOK = 60.000 NOK

Tilleggskompensasjon for anleggstid på tomt: 40.000 NOK

Samlet kompensasjon: 100.000 NOK

*Beløpene er inklusive mva

Mvh

For Hedmarksgata BRL

Christer Kirkestuen Holler

Vedlegg:

Vedlegg 1 – Redegjørelse for opparbeidelse av Brannoppstillingsplass

Vedlegg 2 – Plan og snitt brannoppstillingsplass

Vedlegg 3 – Kabelpåvisning

Vedlegg 4 – Veileder for tilrettelegging for brann- og slokkemannskaper i Oslo kommune

33 av 56

Redegjørelse for opparbeidelse av Brannoppstillingsplass

Hvordan konstruksjonen av oppstillingsplassen er ment – ift underlag og overflate. Beskrivelsen må omfatte p.t. kjørebane og den påtenkte utvidelsen mot øst.

Overflaten opparbeides med asfalt. For å være sikker på at oppstillingsplassen der liften skal stå blir godt fundamentert etableres forsterkningslaget på oppstillingsplassene med en tykkelse på 70 cm, da blir forsterkningslaget dimensjonert i henhold til «parkeringsplass m/tung trafikk» iht. Statens Vegvesen sin håndbok N200.

Vi forslår denne oppbygningen for hele oppstillingsområdet for å unngå setninger over tid:

Asfalt: 35+35mm

Bærelag: 200mm Fk 0-32

Forsterkningslag: 700mm Kult 22/125 (for å være på den sikre siden med grunnforhold)

Se vedlagt plantegning med snitt hvor dette er illustrert.

Grunnen i området er utsatt for setninger. Oppstillingsplassen skal over tid ikke føre til ulikheter i nivåene mellom opprinnelig vei-arealet og det som er tenkt etablert som oppstillingsplass.

Ref punkt over vil brannoppstillingsplassen fundamenteres med et forsterkningslag på 700mm for å være sikre på at det ikke vil føre til setningsskader over tid. Vedlikehold av overflaten besørges av sameiet.

Hvordan fiber og kraftkabler i grunnen her er tenkt å ivaretas; omlegging? Hvilken trase er påtenkt? Hvor lenge må vi påregne bortfall av p.t. tjenester via kablene idet at omkoblinger pågår?

Vi har hatt kabelpåvisning (se vedlegg), og det viser seg at fiberkabelen ikke vil komme i konflikt med brannoppstillingsplass, men med byggetomten da denne strekker seg videre over Hedmarksgata 13-15.

Fiberen må legges om, det er en relativt enkel prosess hvor det i en kort periode, i løpet av noen timer, må kutte forbindelsen for skjøting av fiberen.

Prosjektet ønsker å holde tett dialog med styret for å finne et egnet tidspunkt, og slik at dere kan informere deres beboere i god tid.

Hvilke tiltak vil bli gjennomført for å sikre mot at oppstillingsplassen blir tatt i bruk som parkeringsmulighet; hvilke evt. fysiske sperrer, hvilken skilting og oppfølging av evt. ulovlige parkeringer her.

Vi ber om bekreftende dokumentasjon fra Oslo kommune om det er slik at de vil ha dette området innenfor sin oppfølging ift. parkeringsbestemmelsene.

I henhold til til Brann- og redningsetatens tilrettelegger for rednings- og slokkemannskaper i Oslo Kommune skal oppstillingsplass og kjørevei skiltes med parkeringsrestriksjon, se vedlegg.

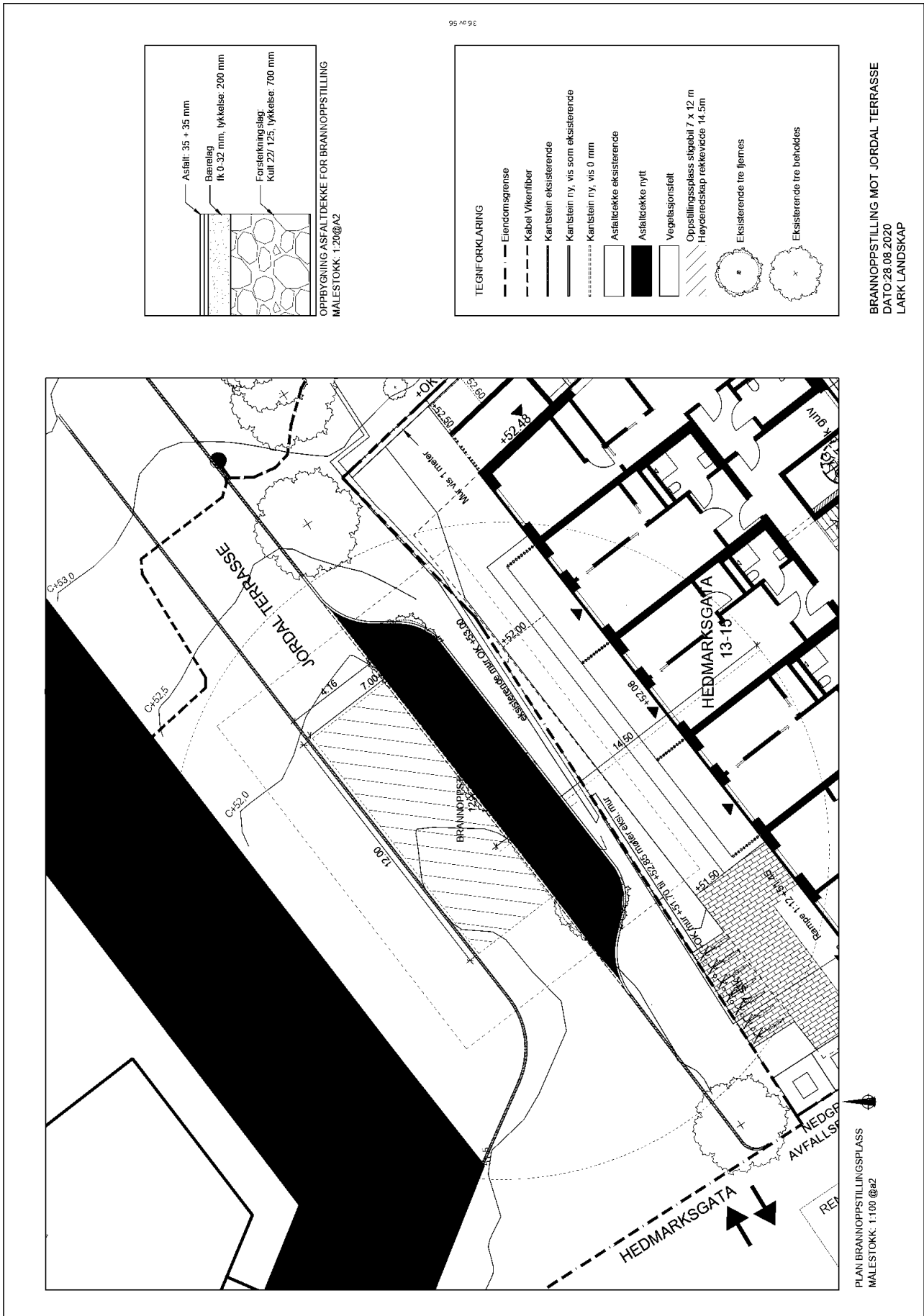
Innkjøringen her er eneste adkomst til vårt sameie (312 leiligheter) for nødetater, hjemmepleietjenesten, renovasjon og beboeres transport (spes. bevegelseshemmede) til/fra ift. flytting og annet. I sammenheng med gjennomføring av arbeidene – over hvor lang tid vil veien ikke kunne brukes som følge arbeidene?

Vi vil ikke grave opp mer enn nødvendig, og graving for fundamentering vil kun være for det utvidede området ved siden av dagens adkomstvei.

Veien vil sperres midlertidig mens arbeider pågår dagtid, for å være åpen etter arbeidstid – utrykkings- og akutte transportert vil komme frem. Dersom det er behov for noe gravearbeid i veien,



vil det legges ut kjøpsterke plater midlertidig. Anleggstiden for opparbeidelse av Brannoppstillingsplass anslås til maksimalt 14 dager.

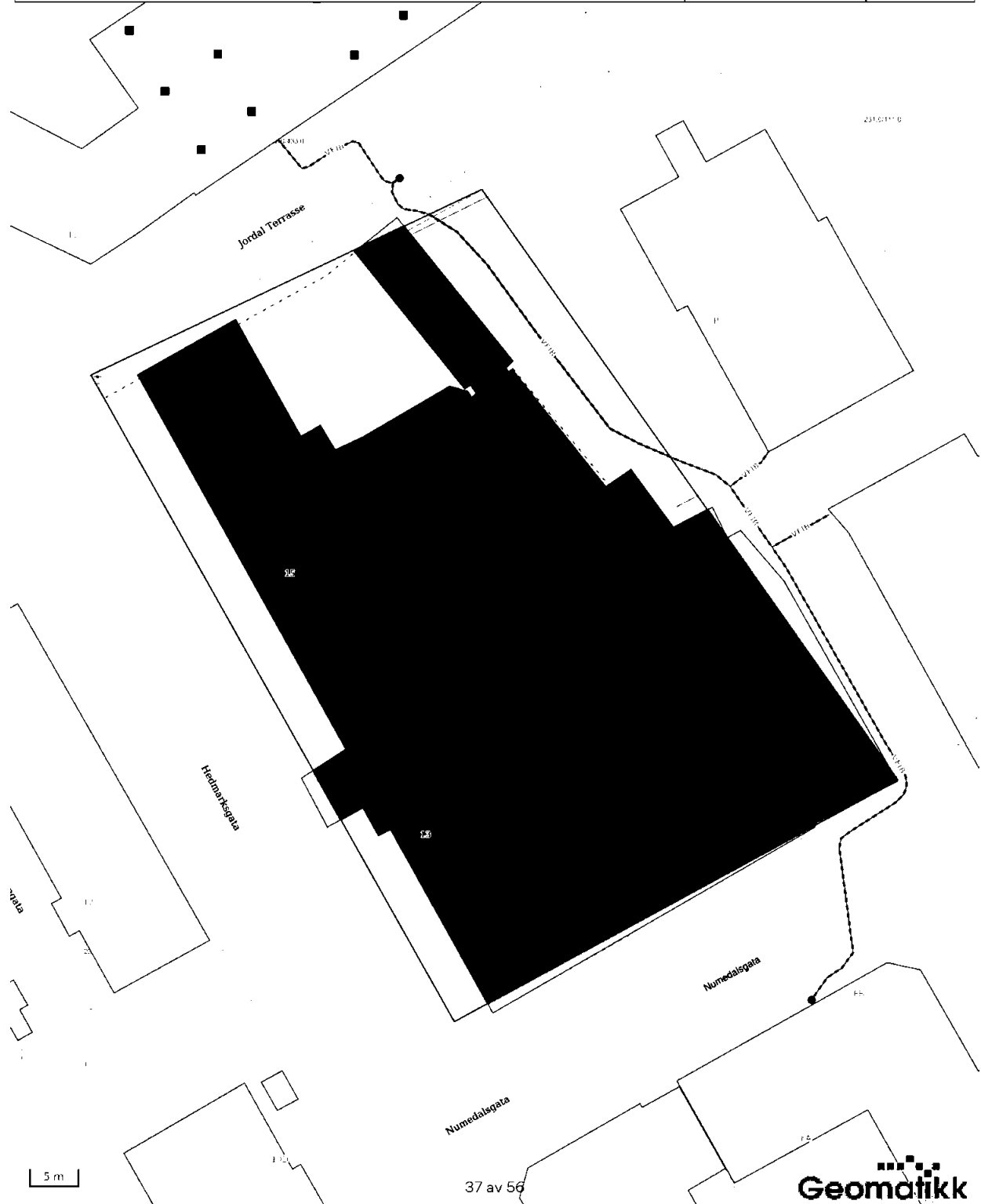
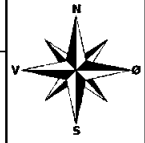




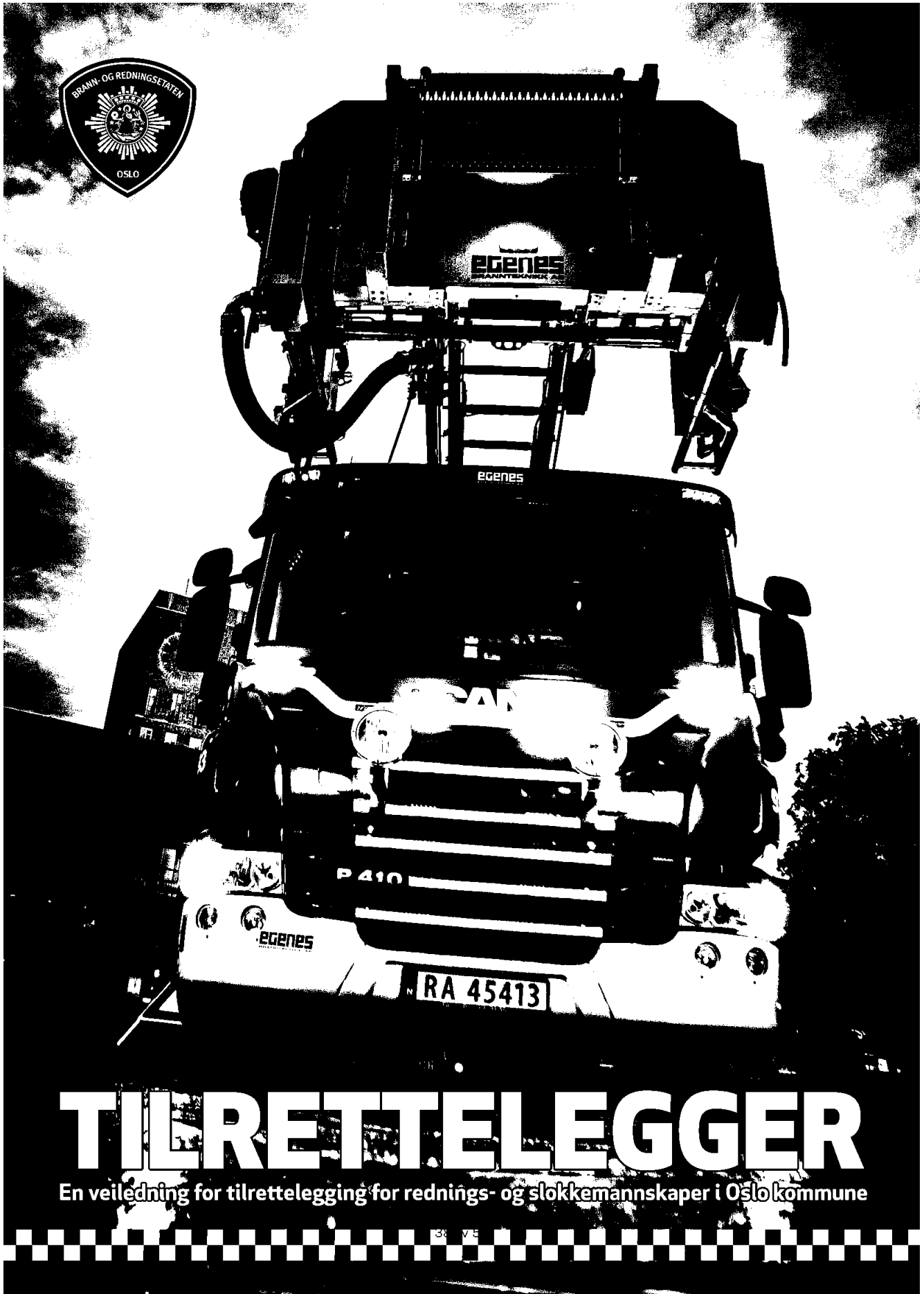
Viken Fiber - Kart til kunde

Ordrenr 5772416
Dato: 10.01.20

Målestokk, ca: 1:500
Bruk skala nederst på
kartet




Geomatikk



TILRETTELEGGER

En veiledning for tilrettelegging for rednings- og slökkemanskskaper i Oslo kommune



Innhold

| | |
|--|----|
| 1. DEFINISJONER..... | 3 |
| 2. GENERELT OM AVKLARING AV TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAPER..... | 4 |
| 3. SJEKKLISTE FOR TILRETTELEGGING | 4 |
| 4. PUNKTVIS BESKRIVELSE AV SJEKKLISTE | 5 |
| 5. ANBEFALINGER TIL UTLUFTING AV RØYK OG BRANNGASSER..... | 11 |
| 6. SPESIELT OM TILRETTELEGGING I PLANSAK | 11 |
| 7. ANALYSELØSNINGER OG ANDRE AVKLARINGER MED BRANN- OG REDNINGSETATEN | 12 |
| 7.1. Samband..... | 12 |
| 7.2. Utvendig vannforsyning..... | 12 |
| 7.3. Avlåsning av bommer, pullerter og lignende | 12 |
| 7.4 Brannhydranter | 13 |
| 7.5 Orienteringsplan..... | 13 |
| 7.6 Brannmannsheis | 13 |



1. DEFINISJONER

I veiledningen skal følgende uttrykk forstås slik:

| | |
|----------------------|---|
| Stigemateriell: | Samlebegrep som omfatter både bærbare skyvestiger og høyderedskaper |
| Bærbare skyvestiger: | Stige som består av flere deler, og som kan forlenges ved å skyve delene |
| Høyderedskap: | Fellesbetegnelse for stigebil og brannlift/ snorkelbil |
| Brannbil | Samlebegrep som omfatter høyderedskaper og andre utrykningskjøretøy |
| Kjørevei: | Adkomstvei for brannbil |
| Oppstillingsplass: | Definert plass/område for oppstilling av brannvesenets høyderedskaper |
| Hovedangrepsvei: | Tilrettelagt adkomst til en bygning, beregnet for brannvesenets innsatsmannskap |
| Tørroplegg: | Røroplegg for slukke vann for tilkobling til brannvesenets pumper |
| Våtopplegg: | Røroplegg for slukke vann fast tilkoblet slukke vannskilde |
| Stigeledning: | Betegnelse på bygningsintegrert rørøplegg for fremføring av slukke vann |



2. GENERELT OM AVKLARING AV TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAPER

Det er viktig at forholdene i og rundt byggverket er lagt til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv og trygg rednings- og slukkeinnsats når en brann oppstår.

Brannmyndigheten i kommunen gir ikke aksept eller samtykke i byggesaker. Ansvarlig prosjekterende må imidlertid innhente informasjon fra brannmyndigheten om dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler. Dette gjøres i forbindelse med prosjekteringen. Kriteriene kan blant annet omfatte veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk, jf. veiledning til TEK10 § 11-17 første ledd.

Veiledning for avklaring av tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper er utarbeidet på bakgrunn av Brann- og redningsetatens beredskapsmateriell til bruk for brannteknisk prosjekterende. Da beredskapsrutiner, og materiell er under stadig utvikling kan ytelseskrav måtte endres ved behov, og siste versjon av veilederen, finnes på etatens nettside, tilgjengelig via: <https://www.oslo.kommune.no>

Dette dokumentet er sist revidert: **21.04.2017**

3. SJEKKLISTE FOR TILRETTELEGGING

Brann- og redningsetaten har utarbeidet en sjekklister over kriterier som stilles i forbindelse med tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper på bakgrunn av etatens beredskapsmateriell. Sjekklisten er ment å gi søker forutsigbarhet og oversikt over dimensjonskriteriene som må innhentes fra brannvesenet.

Det er utarbeidet en forenklet sjekklister for lavere byggverk, da det i henhold til veiledning til TEK10 § 11-17 første ledd, aksepteres bruk av bærbare stiger og avkortet kjørevei til disse.

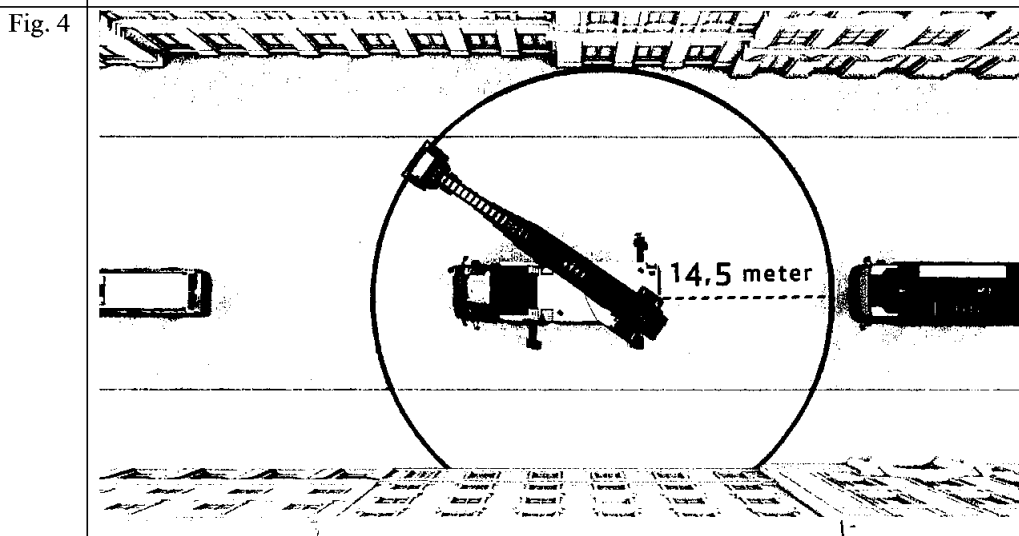
4. PUNKTVIS BESKRIVELSE AV SJEKKLISTE

| BESKRIVELSE | |
|-------------|---|
| 1. | <p>Svingradius på ytterkant kjørevei skal være minst 12 m. I tillegg må det være minst to meter fri klaring fra ytterkant vei og utover (fra 1,5 m. høyde til minst 4 m. høyde). Grunnen til dette er at kurv til stige er plassert i forkant av førerhytta, noe som gir et betydelig mer overheng enn en vanlig lastebil. Se figur 2</p> <p>I byggverk hvor det ikke er prosjektert for innsats med høyderedskap, men kun mannskapsbil (lave byggverk og byggverk med mer enn 8 etg.) kan to meter fri klaring fra ytterkant vei sløyfes.</p> <p>Kjørevei skal utformes og dokumenteres med sporingskurver for lastebil (L) iht. <i>Statens vegvesens håndbok N100</i>. Se figur 1</p> |
| Fig. 1 | |

| | |
|---------------|--|
| <p>Fig. 2</p> | |
| <p>2.</p> | <p>Kjøreveien skal ha fri bredde minimum 3,5 m. Dette for å sikre tilstrekkelig manøvrering av kjøretøy under alle forhold. Snøfall på vinterstid med påfølgende brøytekanter vil erfaringsmessig redusere tilgjengelig bredde. Det gjøres også oppmerksom på at en adkomstvei skal benyttes av store kjøretøy i en uoversiktlig situasjon, og siden adkomstveier svært sjelden er utformet som en rett linje er det nødvendig med en viss sikkerhetsmargin, se figur 3.</p> <p>Det vises for øvrig til utforming av adkomstveier i boligområder (A1 Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t, Figur C.20: Tverrprofil A1) og gågate (B.6.1) i <i>Statens vegvesens håndbok N100</i>.</p> |

| | |
|--------|---|
| Fig. 3 | |
| 3. | <p>Kjøreveien skal maksimalt ha 12,5 % stigning (1:8). Brattere stigninger enn dette kan det ikke forutsettes at store kjøretøyer kan håndtere. Se også forskrift om <i>avkjørsel fra offentlig vei</i>.</p> <p>For offentlig vei og gate vil maksimal stigning normalt være 8 % jf. <i>Statens vegvesens håndbok N100</i>.</p> |
| 4. | <p>Kjøreveien skal ha fri kjørehøyde minimum 4,0 m.</p> <p>For offentlig vei og gate skal det være minst 4,5 m. fri kjørehøyde jf. <i>Statens vegvesens håndbok N100</i>.</p> |
| 5a. | <p>Kjørevei skal ha akseltrykk minst 11,5 tonn (Estatens kjøretøy blir i større grad utstyrt med luftfjæring. <i>Forskrift om bruk av kjøretøy § 5-1 tabell 1</i> angir 10 tonn som minimumskrav til akseltrykk, med økning til 11,5 tonn med luftfjæring.)</p> |
| 5b. | <p>Kjørevei skal ha boggitrykk minst 16 tonn.</p> |
| 6. | <p>Oppstillingsplass og kjørevei skal skiltes med parkeringsrestriksjon.</p> <p>Der det er oppstillingsplass/ kjørevei over dekke (for eksempel dekke over parkeringskjeller) som er spesielt dimensjonert for brannvesenets kjøretøyer, skal det anvises hvilke laster som dekket er beregnet for.</p> |

| | |
|-------------|---|
| <p>7 a.</p> | <p>Alle brannseksjoner, etasjer og utganger hvor det er forutsatt tilgjengelighet for høyderedskap, skal være innen høyderedskapens rekkevidde. Avstanden skal ikke overstige 14,5 meter, da dette er maksimal kapasitet i 23,5 meters høyde med tre personer i kurv. Rotasjonspunktet ligger i bakkant av bil og kan beregnes 3 meter fra bakkant av oppstillingsplass. Se figur 4.</p> <p>Figur 5 angir blindsoner for høyderedskap ved oppstilling på 7,0 m x 12,0 m pluss 3,0 m til fasade/bygningsdel.</p> |
| <p>7 b.</p> | <p>Vindu som skal sikre tilgjengelighet for rednings- og slukkeinnsats skal tilfredsstille krav til rømningsvindu som angis i preaksepterte ytelser TEK10 § 11-13, tredje ledd. I henhold til tilhørende veiledning er vindu i skrå takflater vanligvis ikke egnet rømningsvindu. Det gjøres oppmerksom på at vinduer i skrå takflate heller ikke egner seg til rednings- og slukkeinnsats på grunn av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avstand fra vindu og ned til gulv • Vanskeligheter med assistert evakuering gjennom vindu og over til kurv • Uoversiktlige og usikre innsats og retrettmuligheter for rednings- og slukkemannskaper <p>Konstruksjoner, luftledninger og lignende skal ikke være til hinder for manøvrering av høyderedskap.</p> |



| | |
|--------|---|
| Fig. 5 | |
| 8. | <p>Oppstillingsplass skal være minimum 3,0 m. fra fasade/utstikkende bygningsdel.</p> <p>Dette for å sikre nødvendig manøvreringsrom for høyderedskap.</p> |
| 9. | <p>Oppstillingsplass skal være minimum 7,0 m. x 12,0 m.</p> <p>Bredde på bil og støtteben er inntil 6,5 m. I tillegg vil det være underlagsplater som stikker ytterligere 0,2 m ut på hver side. Lengde på oppstillingsplass tar utgangspunkt i lengde på bil med overhengende stige kurv i front.</p> <p>I byggverk hvor det ikke er prosjektert for innsats med høyderedskap, men kun mannskapsbil (lave byggverk og byggverk med mer enn 8 etg.) kan oppstillingsplass reduseres til minimum 5,0 m x 10,0 m.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at krav til sporingskurver skal ivaretas også ved utforming av oppstillingsplass. Det kan ikke tas høyde for at det skal rygges inn på oppstillingsplass, da det er store kjøretøy som skal manøvreres i en uoversiktlig situasjon.</p> |
| 10. | <p>Oppstillingsplass skal dimensjoneres for en punktbelastning for støtteben på 19 tonn og belastningsoverflate 60 cm x 60 cm.</p> |
| 11. | <p>Oppstillingsplass skal maksimalt ha 6 % stigning.</p> <p>Dette er maksimal nivåregulering for høyderedskap.</p> |
| 12. | <p>Oppstillingsplass og kjørevei skal være med fast dekke som ikke er tilrettelagt for vegetasjon. Det vises for øvrig til Vann- og avløpsetatens faktaark <i>Blågrønne overvannsløsninger</i> ved valg av permeable dekker.</p> <p>Oppstillingsplass og kjørevei skal holdes anvendbare til en hver tid. Det anbefales å integrere kjøreveier og oppstillingsplasser for brannbil i kjøreveier og andre arealer som holdes funksjonelle gjennom daglig bruk.</p> |



| | |
|-----|---|
| 13. | Slokkevannsuttak skal være tydelig skiltet med retnings- og avstandsanvisning på nærmeste egnede stolpe/fasade eller lignende. |
| 14. | <p>For hydraulisk beregning av stigeledning/tørroplegg i Oslo kommune må det legges til grunn ett nødvendig vanntrykk på innvendig uttak til slokkevann på ca. 9 bar ved 500 l/min. Maksimalt utgangstrykk fra pumpe på brannbil ved 500-750 l/min er 12 bar.</p> <p>Der det er nødvendig med våtopplegg i høye bygninger vil det normalt være nødvendig med et trykk på 8-10 bar i uttakene på stigeledningen. Det kan da være nødvendig med trykkreduksjonsventiler (eventuelt andre tekniske løsninger) for å sikre at trykket ikke blir uforholdsmessig høyt i de lavere etasjer.</p> |
| 15. | <p>Det skal være to uttak på stigeledning/tørroplegg i hver etasje. Uttakene skal ha kobling av type Ø 38 mm TA-klokobling. Det skal være stengeventil/kuleventil for hvert enkelt uttak.</p> <p>Tilkoblingspunkt på bakkeplan skal ha mulighet for tilkobling av to Ø 65 mm fødeslanger. Koblinger skal være av type Ø 65 mm NOR Lås 1 (innvendig klo mål 83mm). Det skal være stengeventil/kuleventil for hver tilkobling.</p> |
| 16. | <p>Tilgjengelighet og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i automatiske parkeringsanlegg må avklares med brannvesenet i hvert enkelt tilfelle ref. preaksepterte ytelser TEK10 § 11-17. Henvendelse sendes til Brann- og redningsetaten sitt postmottak.</p> <p>For avklaring rundt elbilparkering vises det til Brann- og redningsetatens notat <i>Parkering av elbiler i parkeringsanlegg (innelukkede rom)</i>.</p> |



5. ANBEFALINGER TIL UTLUFTING AV RØYK OG BRANNGASSER

Preaksepterte ytelser i TEK10 angir at det skal tilrettelegges for utlufting av røyk- og branngasser i kjeller og parkeringskjeller. Veiledningen til TEK10 anbefaler å avklare dette med det lokale brannvesen. Brann- og redningsetaten har følgende spesifikasjoner for utlufting av røyk- og branngasser:

Kjeller:

Åpninger/ sjakter som muliggjør utlufting av brannrøyk. Sammenlagt åpningsareal i usprinklede brannceller skal være minst 0,5 % av gulvareal, og minst 0,1 % av gulvareal for sprinklede brannceller. Dører til rømningsvei skal ikke regnes som en del av dette åpningsarealet. Det vises til Byggetaljblad 520.380 avsnitt 62.

Parkeringskjeller:

Parkeringskjellere uten mekanisk røykventilasjon må ha mulighet for utlufting av brannrøyk via åpning (luke/sjakt/dør) på minimum 2 kvm. Åpning må være hensiktsmessig plassert i forhold til innkjøringsport, slik at brann- og redningsetatens vifter kan benyttes til gjennomlufting.

6. SPESIELT OM TILRETTELEGGING I PLANSAK

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper inngår normalt ikke i en plansak. Her forutsettes det at de nødvendige arealer for fremkommelighet og tilrettelegging er ivaretatt gjennom den generelle infrastrukturen. Brann- og redningsetaten har imidlertid erfart at begrensede tomtearealer og krav til grøntarealer i Oslo kommune medfører at det ikke blir tilstrekkelige arealer for oppstillingsplasser og kjørevei for brannvesenets høyderedskap, for eksempel ved boligblokker med kun ett trapperom.

I henhold til byggeteknisk forskrift (TEK10) § 11-13, annet ledd kan boenheter i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer ha utgang til kun ett trapperom utført som rømningsvei, forutsatt at minst et vindu eller balkong er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats jf. TEK10 § 11-17. Dette innebærer at brannvesenet må ha tilgang til hver enkelt boenhet, noe som ofte medfører behov for flere oppstillingsplasser enn hva som er tilfellet for boligblokker hvor leilighetene har tilgang til to uavhengige rømningsveier.

Brann- og redningsetaten oppfordrer derfor til at behov for oppstillingsplasser og kjørevei blir tatt høyde for så tidlig som mulig i det enkelte prosjekt, for å unngå senere konflikter med andre funksjoner som krav til grøntareal med mer.



7. ANALYSELØSNINGER OG ANDRE AVKLARINGER MED BRANN- OG REDNINGSETATEN

Brann- og redningsetaten kan bistå med informasjon om utstyr og rutiner for anvendelse i analytisk brannteknisk prosjektering. Henvendelse sendes etatens postmottak: postmottak@bre.oslo.kommune.no.

7.1. Samband

I henhold til veiledning til TEK10 § 11-17 første ledd, preaksepterte ytelser, må det i byggverk uten tilfredsstillende radiodekning tilrettelegges med teknisk installasjon slik at rednings- og slokkemannskap kan benytte eget samband. Brann- og redningsetaten benytter UHF samband under røykdykkerinnsats. For nærmere avklaring rundt tekniske spesifikasjoner må det sendes skriftlig henvendelse til etatens postmottak.

7.2. Utvendig vannforsyning

Av veiledning til TEK 10 § 11-17 annet ledd, preaksepterte ytelser – vannforsyning fremkommer det ikke konkrete krav til antall brannkummer/brannhydranter utover at det må være *«tilstrekkelig, slik at alle deler av byggverket dekkes»*. Brann- og redningsetaten gjør oppmerksom på at lange slangeutlegg fra bil til skadested kan medføre forsinket innsatstid, i tillegg vil for langt slangeutlegg mellom brannkum/brannhydrant og bil medføre risiko for at slangen «klapper sammen».

Brann- og redningsetaten ber derfor om at det prosjekteres med nok brannkummer/brannhydranter slik at alle bygningsdeler kan nås med følgende slangeutlegg: *Maksimalt 50 meter fra brannkum/brannhydrant til bil + maksimalt 100 meter fra bil til bygning.*

7.3. Avlåsing av bommer, pullerter og lignende

I henhold til TEK 10 § 11-17 første ledd, skal byggverk plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskaper med nødvendig utstyr har *brukbar* tilgjengelighet til og i byggverket. Tilhørende veiledning med ytelseskrav utdypet ikke hva som menes med *brukbar* i denne sammenheng, utover at adkomst i risikoklasse 5 og 6 må *«lett kunne åpnes av brannvesenet»*, og byggverk med mer enn 50 rom *«må inngangsdør og dører til de enkelte rom lett kunne åpnes ved hjelp av universalnøkkel, som plasseres slik at den er lett tilgjengelig for brannvesenet»*.

Erfaringsmessig kan adkomstsikring av objekter medføre forsinket innsatstid. Brann- og redningsetaten anmoder derfor at det benyttes en av følgende løsninger ved bruk av avlåste bommer og lignende:

- Oslonøkkel
- Nøkkelbrikke Oslo sporvei
- Døgnbemannet vaktentral



7.4 Brannhydranter

Ved etablering av slokkevannsutttak tilknyttet private vannledninger, er det ønskelig at det benyttes brannhydranter fremfor brannkummer, da disse er enklere å lokalisere, samt raskere å betjene.

Brannhydrant skal ha to vannuttak med 65 mm NOR Lås 1.

7.5 Orienteringsplan

I henhold til TEK10 §11-17, tredje ledd skal det være en orienteringsplan ved inngangen til hovedangrepsvei i byggverk i risikoklasse 3,5,6 og større byggverk i risikoklasse 2.

Erfaringsmessig kan det ta lang tid å lokalisere utløst detektor i en boligblokk med brannalarmanlegg hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon ved hovedangrepsvei. Det er derfor ønskelig at det er en orienteringsplan ved hovedangrepsvei også i byggverk i risikoklasse 4.

7.6 Brannmannsheis

Ved innsats med brannmannsheis er prosedyren til Brann- og redningsetaten at mannskapene går ut av heisen i etasjen under den etasjen hvor detektor(er) er utløst.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år, 2 varamedlemmer for 1 år og 2 medlemmer til valgkomitè for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

- Jostein Gilberg som styreleder for to år
- Karsten Korbøl som styremedlem for to år
- Majken Liljeskog som styremedlem for to år
- Serife Celik som varamedlem for et år
- Øzkan Akin som varamedlem for et år
- Bjørn Groven som medlem i valgkomiteen for et år
- Toril Hegvik som medlem i valgkomiteen for et år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Jostein Gilberg

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Karsten Korbøl

Majken Liljeskog

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Øzkan Akin

Serife Celik

Valg av 2 Valgkomitè Velges for 1 år

Bjørn Groven



Toril Hegvik



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.