



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 842 814	12 782 763
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 842 814</b>	<b>12 782 763</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 091 877	1 087 479
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 566	24 736
Annen driftskostnad		13 910 674	13 639 067
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 045 118</b>	<b>14 751 282</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 202 304</b>	<b>-1 968 520</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 770	25 123
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 770</b>	<b>25 123</b>
Annen finanskostnad		33 279	3
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 279</b>	<b>3</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 509</b>	<b>25 120</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 210 813</b>	<b>-1 943 400</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 210 813</b>	<b>-1 943 400</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 210 813</b>	<b>-1 943 400</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 210 813</b>	<b>-1 943 400</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 210 813	-1 943 400
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 210 813</b>	<b>-1 943 400</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		170 269	6
Sum varige driftsmidler		170 269	6
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		170 269	6
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			36 555
Andre fordringer		58 401	57 326
Sum fordringer		58 401	93 881
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 252 999	3 757 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 252 999	3 757 655
Sum omløpsmidler		14 311 400	3 851 536
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 481 669</b>	<b>3 851 542</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		422 847	1 633 660
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>422 847</b>	<b>1 633 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>422 847</b>	<b>1 633 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 988 030	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 988 030</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 988 030</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 901	
Leverandørgjeld		3 812 724	1 939 494
Skyldige offentlige avgifter		48 084	46 684
Annen kortsiktig gjeld		207 083	231 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 070 792</b>	<b>2 217 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 058 822</b>	<b>2 217 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 481 669</b>	<b>3 851 542</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393826

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 875 992 902  
SAMEIET JORDAL TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 842 814	12 782 763
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 842 814</b>	<b>12 782 763</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 091 877	1 087 479
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 566	24 736
Annen driftskostnad		13 910 674	13 639 067
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 045 118</b>	<b>14 751 282</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 202 304</b>	<b>-1 968 520</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 770	25 123
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 770</b>	<b>25 123</b>
Annen finanskostnad		33 279	3
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 279</b>	<b>3</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 509</b>	<b>25 120</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 210 813</b>	<b>-1 943 400</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 210 813</b>	<b>-1 943 400</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 210 813</b>	<b>-1 943 400</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 210 813</b>	<b>-1 943 400</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 210 813	-1 943 400
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 210 813</b>	<b>-1 943 400</b>



Organisasjonsnr: 875 992 902  
SAMEIET JORDAL TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		170 269	6
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		170 269	6
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			36 555
Andre fordringer		58 401	57 326
Sum fordringer		58 401	93 881
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		14 252 999	3 757 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 252 999	3 757 655
Sum omløpsmidler		14 311 400	3 851 536
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 481 669</b>	<b>3 851 542</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	422 847	1 633 660
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>422 847</b>	<b>1 633 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>422 847</b>	<b>1 633 660</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 988 030	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 988 030</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 988 030</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 901	
Leverandørgjeld	3 812 724	1 939 494
Skyldige offentlige avgifter	48 084	46 684
Annen kortsiktig gjeld	207 083	231 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 070 792</b>	<b>2 217 882</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 058 822</b>	<b>2 217 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 481 669</b>	<b>3 851 542</b>



Organisasjonsnr: 875 992 902  
SAMEIET JORDAL TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Sameiet Jordal Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 5. mai 2023

Selskapsnummer: 1274





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Jordal Terrasse

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 26. april kl. 15:00 og lukker 5. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1274>

### 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 avgi 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

Analoge stemmer legges i postkassen ved vaktmesterkontoret.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Brannoppstillingsplass for Hedemarksgata BRL og Sameiet Jordal Terrasse
7. Forslag til endring i beboerreglementet fra ny eier av snr. 174
8. Endring av beboerreglement
9. Kjøpe av lagerdel og reseksjonering
10. Ønske om forstørret vindu i Jordal terrasse 6
11. Tvist om sykkelbod i nr. 10
12. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Sameiet Jordal Terrasse**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**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 møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som møteleder ble Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått.

**Forslag til vedtak**

Andreas Mossige er valgt som møteleder

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Jon Martin Kvanum Hestnes og Siri Åbø Wiersen er valgt.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital og allerede inngåtte låneopptak.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital og allerede inngåtte låneopptak.

#### **Vedlegg**

1. 1274 Årsrapport.pdf

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 400.000

Sak 6

### **Brannoppstillingsplass for Hedemarksgata BRL og Sameiet Jordal Terrasse**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Saksfremstilling:**

Styret har mottatt et tilbud fra Scandinavian Project Group (SPG) som styret ønsker behandlet av årsmøtet.

Hedemarksgata BRL ønsker å etablere en brannoppstillingsplass for stigebil på Sameiet sin eiendom, mot aksept for at denne også kan benyttes ved brann i Hedemarksgata 13-15.

I vedlagte dokumenter presenterer SPG sine planer og tilbud om kompensasjon.



## Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke årsmøtet å akseptere forslaget fra SPG. Styret anbefaler dermed å stemme for forslag til vedtak.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet gir ikke tillatelse til å anlegge en brannoppstillingsplass på Sameiets eiendom, mot kompensasjon på 350.000.

## Vedlegg

2. Brev til Sameiet Jordal Terrasse.pdf
3. Vedlegg 1 Redegjørelse for opparbeidelse av Brannoppstillingsplass.pdf
4. Vedlegg 2 Plan og snitt brannoppstillingsplass.pdf
5. Vedlegg 3 Kabelpåvisning.pdf
6. Vedlegg 4 Veileder for tilrettelegging for brann- og slokkemannskaper i Oslo kommune.pdf
7. Vedlegg 5 Presentasjon Jordal Terrasse 29.03.2023.pdf

Sak 7

## Forslag til endring i beboerreglementet fra ny eier av snr. 174

### Forslag fremmet av:

Kristin Kvanum

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte forslag til endring i beboerreglementet som Jon Martin K. Hestnes og hans samboer, foreslår. Jeg ønsket i utgangspunktet ikke å formidle dette forslaget - eller ha noen formening om det - all den tid jeg sitter i styret. Jeg velger å forholde meg nøytral til forslaget som vedlegges, men oversender det fordi min egen forsinkelse av å melde inn eierskifte til OBOS har medført at Jon Hestnes ikke har anledning til å fremme forslaget selv via Vibbo.

MvhKristin Kvanum

## Styrets innstilling

Endringer av disse punktene i beboerreglementet ble gjort av årsmøtet i 2022. Styret anbefaler at dette forslaget ikke vedtas og dermed stemmes mot.



## **Forslag til vedtak**

Dyrehold

38 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hundeeiere oppfordres til å ha hundene i bånd også utenom lovpålagt båndtvangsperioder på sameiets fellesarealer.

39 Dyreeiere er ansvarlig for at ekskrementer fjernes umiddelbart fra sameiets grøntområder både i og utenfor bakgårder, og kastes i egnet søppelkasse.

40 Hunde- og katteeiere plikter etter beste evne å påse at deres dyr ikke går i sandkassene til barna.

41 Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse reglene blir brutt.

Overtredelse skal meddeles styret.

## **Vedlegg**

8. 2023-03-29 Forslag nytt beboerreglement hundelufting.pdf

Sak 8

## **Endring av beboerreglement**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Punkt 2 i beboerreglementet endres fra:

Det er ikke tillatt å hensette søppel, barnevogner, sykler, og lignende i oppgangene og på svalgangene. Husk rømningsvei ved brann! Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i fellesbodene som finnes i hver blokk. Grunnet brannrisiko er det forbud å ha blomsterpotter, skostativ og lignende stående rundt i fellesarealer, inkludert gangene utenfor sin egen seksjon. Den som hensetter gjenstander man ønsker å kvitte seg med i fellesrom, vil bli holdt erstatningsansvarlig for utgifter styret har ved fjerning av disse.

til:

Det er ikke tillatt å hensette søppel, barnevogner, sykler, og lignende i oppgangene og på svalgangene. Det er heller ikke tillatt å henge opp bilder eller gjenstander på veggene i oppgangene uten styrets godkjenning. Husk rømningsvei ved brann! Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i fellesbodene som finnes i hver blokk. Grunnet brannrisiko er det forbud å ha blomsterpotter, skostativ og lignende stående rundt i fellesarealer, inkludert gangene utenfor sin egen seksjon. Den som hensetter



gjenstander man ønsker å kvitte seg med i fellesrom, vil bli holdt erstatningsansvarlig for utgifter styret har ved fjerning av disse.

#### **Forslag til vedtak**

Forslaget støttes.

Sak 9

### **Kjøpe av lagerdel og reseksjonering**

#### **Forslag fremmet av:**

Magnus Dahl

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Eier av seksjon 313 ønsker å kjøpe lagerrom med direkte adkomst til seksjonen, og reseksjonere delen til å bli en av seksjonen.

Lageret leies i dag ut av sameiet, og inngår i fellesarealet.

Ved reseksjonering vil lageret bli brukt til nettopp det, lager. Det er som tidligere nevnt dør direkte mellom seksjonen og lageret.

Dette gjør det svært praktisk om det reseksjoneres inn i seksjonen.

Seksjon 313 leies i dag ut til Stamina AS, som holder til i nabobygget. Det er de samme som leier lagerlokalet av sameiet.

Årsmøtet i sameiet kan med 2/3 flertall av de avgitte stemmene ta beslutning om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav b. Når beslutning er tatt kan det søkes om reseksjonering (på vegne av sameiet) slik at lokalet innlemmes som en del av seksjonen, evt. tilleggsareal.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler ikke salg av sameiets fellesområder. Ved et salg vil sameiet for all framtid miste alle muligheter for alternativ utnyttelse av lokalet. Styret stemmer mot forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Godkjenne å gi styret fullmakt til salg av lager og reseksjonering av seksjon 313.



## Vedlegg

9. Fra seksjonering.pdf

10. Hedmarksgata 17 og lagerlokale.pdf

Sak 10

## Ønske om forstørret vindu i Jordal terrasse 6

### Forslag fremmet av:

Embla Jørgensen

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Bakgrunn for saken

Vi bor i en leilighet hvor kjøkkenet har blitt flyttet (av tidligere eier) fra eget rom til en løsning med felles stue og kjøkken. Vi har derfor et bruksrom som vi ønsker å bruke som soverom, men som ikke er godkjent for denne bruken på grunn av at vinduet er lite og ikke kan åpnes. Vi ønsker derfor å sette inn et noe større vindu.

### Mål og ønsker

Vi ønsker å bytte ut det lille vinduet (se bilde i vedlegg) med et som er av lik størrelse som vinduene lenger til høyre på veggen (se bilde i vedlegg). I bildet under har vi tegnet ut størrelsesforholdet, der blå stiplet linje representerer størrelsen det er snakk om. Størrelsene det er snakk om er å gå fra 47 x 50 cm til 75 x 80 cm. Hensikten er, som nevnt, å gjøre rommet godkjent for soverom. Vi ønsker at vinduets dimensjoner er lik andre soveromsvinduer i gården og at det får samme fargekode.

### Dialog med Plan og bygg og styret i sameiet

Vi har hatt god dialog med styret som anbefalte oss å kontakte Plan og bygningsetaten. Plan og bygg konkluderte med at endringen ikke vil endre byggets karakter og derfor ikke er nødvendig å søke om (se vedlegg). Styret sier de er veldig positive til endringen, men mener godkjenning bør ligge hos årsmøtet

.

### Avtale med håndverkere

Vi har foreløpig ikke vært i kontakt med håndverkere om å utføre arbeidet. Dersom årsmøtet godkjenner vår søknad, vil vi innhente tilbud som sikrer ansvarlighet i utførelse og sosial bærekraft. Dersom sameiet har foretrukne håndverkere, er vi positive til å



benytte disse. Vi ser i Vibbo at vinduer skal leveres fra Spikern Bygg og er innstilt på det.

Vårt formål

Vi håper at årsmøtet kan gi sin godkjenning til at vi kan bytte ut vinduet med et som er likt som vinduene lengre til høyre på samme vegg. Vi er lydhøre for eventuelle krav eller innspill fra sameiet i dette arbeidet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at seksjon 90 (Jordal terrasse 6) får bytte ut et vindu til et større vindu, med samme dimensjoner og fargekode som andre soveromsvinduer i gården.

Ikke nøl med å ta kontakt hvis dere har spørsmål!

Med vennlig hilsen

Stian Amundsen Grundstad og Embla Husby Jørgensen, eiere av seksjon 90

Kontaktinformasjon:

grundstad.stian@gmail.com/95481477

embla.jorgensen@gmail.com/99577533

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler årsmøtet å godkjenne endringen.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet godkjenner at seksjon 90 (Jordal terrasse 6) får bytte ut et vindu til et større vindu, med samme dimensjoner og fargekode som andre soveromsvinduer i gården.

### **Vedlegg**

11. 1\_Forespørsel besvart - Unntatt søknadsplikt - Jorda (1).pdf

12. Sakspapir om forstørret vindu.pdf

Sak 11

## **Twist om sykkelbod i nr. 10**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Som kjent for de fleste verserer det en konflikt mellom sameiet og innehaver av seksjon 189 i nr. 10. Bakgrunnen for dette er at styret har oppdaget at tilgrensende sykkelbod over tid har vært avlåst. Etter å ha boret opp låsen avdekket styret at sykkelboden er omgjort til en integrert del av boligseksjonen innenfor (seksjon 189). Foruten at bod-døren er avlåst, og boden således er gjort utilgjengelig fra utsiden, er denne omgjøringen av fellesareal til boareal gjennomført ved at betongveggen på innsiden av boden, som i utgangspunktet adskilte boden fra seksjon 189 på andre siden av veggen, er åpnet opp. Styret har gjentatt vært i kontakt med innehaver av seksjonen og krevd at arealet tilbakeføres til sin opprinnelige tilstand, dvs. som sykkelbod. Innehaver av seksjonen har nektet å etterkomme dette. Han anfører at boden helt fra opprinnelsen av har vært en del av leiligheten, og at han kjøpte leiligheten med tilliggende bod i 1996.

Det har vist seg umulig å oppnå noen form for minnelig løsning med innehaver av seksjon 189. Styret ser det slik at konflikten må bringes til en avklaring. Enten må sameiet som sådant akseptere nåværende tilstand og at boden nå anses som en integrert del av seksjon 189, eventuelt søke dette formalisert i form av reseksjonering av seksjon 189, hvis mulig. Alternativt må det anlegges sak for domstolene for avklaring av rådighetsretten og evt. tilbakeføring av arealet, slik et uenigheten blir løst ved en dom. Nåværende uavklarte tilstand er fra styrets side ikke ønsket / holdbar.

Styret ønsker å forelegge saken for årsmøtet før det eventuelt innlemmer sameiet i en rettslig prosess mot en seksjonsinnehaver, og med potensielt stort saksomkostningsansvar som følge. Internt i sameiet kan det herske forskjellig syn på hva sameiet bør bruke sine ressurser på, og hva som for øvrig fremstår som hensiktsmessig, gitt situasjonen i dag. Samlede kostnader forbundet med sak for tingretten anslås til i størrelsesorden kr. 600.000 – 800.000. Ved en eventuell anke til lagmannsretten vil kostandene kunne bli enda høyere. Hovedregel i rettslig prosess for domstolene er at den tapende part vil måtte betale alle omkostningene.

Sameiets utgangspunkt er at eierseksjonsloven i utgangspunktet ikke anerkjenner en ordning hvor en seksjonsinnehaver gis eksklusiv rett til sameiets fellesareal (sykkelboden), og at sameiet ikke bør akseptere en omfordeling av areal mellom fellesområder og seksjoner avvikende fra seksjonering og eierbrøk. Imidlertid vil det etter omstendighetene i saken også kunne gjøre seg usikkerheter gjeldende. Utfall av en eventuell rettslig prosess kan derfor ikke forutsies med sikkerhet. Eventuelle supplerende opplysninger kan eventuelt få ved henvendelse til advokat Knut-Andreas Kjelland, telefon 48 19 56 77, som har stilt seg til disposisjon for eventuelle spørsmål.

#### **Styrets innstilling**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta ut stevning mot innehaver av seksjon 189

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta ut stevning mot innehaver av seksjon 189



Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende innstilling:

Som ny leder innstilles Kristin Kvanum. Hun har sittet ett år i styret.

Som styremedlemmer foreslås det at Kristian Kårstand og Patrick T. Nøkleby gjenvelges for 2 år. De har begge sittet i styret det siste året.

Serife Celik foreslås som styremedlem valgt for 1 år. Hun har vært varamedlem i styret.

Som nye varamedlemmer for 2 år innstiller valgkomiteen på Ali Ben Abdessalen og Rune Araberg.

Styremedlem Yasmin Mehmood har 1 år igjen av sin periode og er ikke på valg.

### Innstilling

Styret innstiller på valgkomiteens forslag.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristin Kvanum

#### Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Kristian Kårstad

#### Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Patrick Theodor Nøkleby

#### Valg av 1 styremedlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 3:

- Serife Celik

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Ali Ben Abdessalen
- Rune Araberg

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Karsten Korbøl
- Terje Kjetil Gillebo



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karsten Korbøl	Jordal Terrasse 12
Styremedlem	Kristian Kårstad	Jordal Terrasse 2
Styremedlem	Kristin Kvanum	Hovinveien 39
Styremedlem	Yasmin Mehmood	Jordal Terrasse 12
Styremedlem	Patrick Theodor Nøkleby	Jordal Terrasse 8
Varamedlem	Øzkan Akin	Jordal Terrasse 2
Varamedlem	Serife Celik	Jordal Terrasse 2

### Valgkomiteen

Terje Kjetil Gillebo	Jordal Terrasse 10
Therese Bøkeid	Jordal Terrasse 12

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [jordalterrasse@styrerommet.no](mailto:jordalterrasse@styrerommet.no). Se Sameiet Jordal Terrasses hjemmeside på [www.vibbo.no/1274](http://www.vibbo.no/1274) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om 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

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 Jordal Terrasse har 1 ansatt.

### 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 totalt hatt 11 styremøter og behandlet 63 saker. Mange saker er oppfølgingssaker som har gått over flere møter. Styrets største saker har vært:

- Utskifting av varmtvannsberedere
- Rehabilitering av garasjen
- Oppgradering fra HomeNet
- Innhenting av tilbud på solceller, elbilladere og nytt låssystem.
- Oppfølgingen av sykkelbod-saken i JT10
- Utredning av om det kan være økonomisk regningssvarende å installere solcellepaneler (under arbeid)
- Oppfølging av beboerproblematikk overfor bydelen/boligbygg
- Utleie av boder
- Megling mellom uenige naboer
- Kontakt med SPG vedrørende ønske om å få tinglyst rett til brannoppstillingsplass

## Større vedlikeholdsprosjekter i perioden

### Rehabilitering av søyler og bærevegger i garasjen

Skade på søyler og bærevegger i garasjen er utbedret. Consolvo AS utførte rehabiliteringen til styrets store tilfredsstillelse. OBOS-prosjekt sto for byggeledelse. Arbeidet ferdigstilt februar 2023.

### Nye varmtvannsberedere

Varmtvannsberederne har blitt skiftet ut og forventet levealder er ca 30 år. Arbeidet ble utført av Dråpe entreprenør AS. OBOS-prosjekt sto for byggeledelse. Arbeidene ferdigstilt april 2023.

## Nye avtaler

Det er inngått avtale med Norsk heiskontroll om periodisk sikkerhetskontroll.

## Annet styrearbeid perioden 2022/2023

I 2022 var det meldt inn 6 forsikringsaker:

1. Skade innmeldt vedrørende at vann kom opp av fugene, ble ikke dekket fordi det var brudd på rør fra dusjkabinett i våtrom uten at det hadde oppstått følgeskader.
2. Innmeldt skade i form av lekkasje fra hovedrør ble avvist dekket fordi årsaken var lekkasje fra nedstøpt rør forårsaket av slitasje, men følgeskadene ble dekket.
3. Innmeldt sak i form av skade på dør forårsaket av beruset person, er en pågående sak.
4. Lekkasje fra termostaten på ventil med følgeskader til annen leilighet er ansett dekningsmessig, men fortsatt ikke avsluttet.
5. Innmeldt skadesak i form av gulv som angivelig hadde sunket slik at det hadde oppstått sprekker, ble ikke ansett dekningsmessig og er avsluttet.



6. Innmeldt sak om varmekabler som ikke fungerer ble ansett dekningsmessig og er avsluttet.

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).

Styret har i perioden behandlet saker knyttet til støy fra andre seksjoner og avfall/søppel henlagt i fellesareal. Styret ser spesielt alvorlig på beboerklager som gjelder støy og ubehagelig adferd fra andre beboere. Styret 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 etterlevs. Dette gjelder også for de kommunale boligene.

Årsmøtet 2022 ble avholdt digitalt. Gjennomføringen av årsmøtet gikk godt, men det er ønskelig med enda større oppslutning om årsmøtet.

Vibbo er vår viktigste plattform for informasjon om sameiet og mellom beboere og styret. Vi henstiller til alle som bor i Jordal terrasse om å knytte seg til Vibbo. Det vil gjøre styrets kommunikasjon med beboere enklere. På Vibbo har beboere også andning til å kommunisere samt fremme forslag til årsmøtet eller kandidater til valg.

Vårdugnad ble gjennomført våren 2022 og det planlegges ny i mai 2023. Sykkeldugnad gjennomført høsten 2022.

## **Fremtidige planer**

### Nytt nøkkelsystem

Dagens nøkkelsystem er over 15 år gammelt og teknologien begynner å bli utdatert. Det har bl.a. oppstått utfordringer med å finne reservedeler. Det siste året har det også vært flere innbrudd i boder. Det er derfor stort behov for å oppgradere sameiets lås- og nøkkelsystem. Styret har startet arbeidet med å innhente tilbud. Ferdigstillelse høsten 2023.

### Nye dører inn til garasje og boder

Det er behov for utskifting av flere av dørene i fellesarealene i kjeller. Flere dører har mye slitasje. Det er også noen av dørene inn til bodarealer som "subber". Dette kan føre til at dørpumpene ikke klarer å lukke dørene slik at de går i lås. Dette kan medføre at uvedkommende tar seg inn i bodene.

### Setningsskader i kjeller

I flere av byggene er det påvist setningsskader. I inneværende periode har styret observert utviklingen, men ikke sett en faretruende utvikling det siste året. Det vil være fortsatt behov for å overvåke situasjonen med setninger og beslutning om tiltak vil være avhengig av



hvordan setningene utvikler seg de nærmeste årene. Styret følger løpende med på utviklingen.

#### Ladeanlegg til el- og hybridbil

Det er nå en lovfestet rett til lading av elbil og ladbar hybridbil. Eierseksjonsloven paragraf 25a gir beboere rett til å etablere ladepunkt på egen garasje plass i boligselskapet der en bor. Seksjon 314 (garasjeseksjonen) er registrert på sameiets gårds- og bruksnummer, og det er dermed sameiet som er forpliktet til å levere strøm til garasjeseksjonen.

Undersøkelser viser at sameiet har tilstrekkelig tilgang på strøm til å dekke behovet. Det er derfor ikke nødvendig å oppgradere eksisterende anlegg. Styret er i gang med å finne mulige løsninger for lading av biler i garasjen. Kostnadene for installasjon og bruk av elbilladere vil påligge eierne av seksjon 314. Styret vil arbeide videre med saken høsten 2023.

#### Større framtidig vedlikehold

Det vil på sikt være behov for å vedlikeholde fasade og innvendige ganger og trapper. Dette vil være et kostbart og tidkrevende arbeid. Arbeid med å innhente tilbud og forberede dette vedlikeholdet vil være prioritert i neste styreperiode.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader samt inntekter på nærmere kr 300 000 fra Aimo Park.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og energikostnader.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 10 240 608.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av søyler og vegger i garasjen samt utskifting av varmtvannsberedere.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Sameiet Jordal Terrasse har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Jordal Terrasse

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Jordal Terrasse.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Pennco Dokumentnøkkel: U6VOW-4FXP-1XSGA-4E8K-CYBSH-BDVT3



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U6VOW-HFXP-1XSGA-4E8K-CYB5H-BDVT3



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	13 550 102	12 505 030	13 431 000	14 913 000
Ladeinntekter EL-bil		18 894	17 541	10 000	15 000
Andre inntekter	3	273 817	260 191	100 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>13 842 814</b>	<b>12 782 763</b>	<b>13 541 000</b>	<b>15 078 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-741 877	-737 479	-761 000	-799 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-400 000
Avskrivninger	13	-42 566	-24 737	0	0
Revisjonshonorar	6	-44 477	-15 313	-17 500	-17 500
Forretningsførerhonorar		-423 580	-410 445	-431 000	-445 000
Konsulenthonorar	7	-557 150	-62 927	-137 000	-312 000
Drift og vedlikehold	8	-6 984 126	-8 630 778	-5 765 000	-11 265 500
Forsikringer		-1 198 319	-1 155 962	-1 375 000	-1 450 000
Kommunale avgifter	9	-2 123 849	-736 501	-2 230 000	-2 445 000
Garasjer		0	0	-36 000	0
Energi/fyring		-1 261 656	-1 239 396	-950 000	-1 730 000
TV-anlegg/bredbånd		-745 371	-744 993	-745 404	-752 000
Andre driftskostnader	10	-572 146	-642 753	-644 000	-692 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-15 045 118</b>	<b>-14 751 282</b>	<b>-13 441 904</b>	<b>-20 308 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 202 304</b>	<b>-1 968 520</b>	<b>99 096</b>	<b>-5 230 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 770	25 123	0	0
Finanskostnader	12	-33 279	-3	-263 000	-549 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 509</b>	<b>25 120</b>	<b>-263 000</b>	<b>-549 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 210 813</b>	<b>-1 943 400</b>	<b>-163 904</b>	<b>-5 779 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 210 813	-1 943 400		



	<b>BALANSE</b>		
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	170 269	6
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>170 269</b>	<b>6</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		33 017	26 058
Kundefordringer		0	36 555
Forskuddsbetalte kostnader		15 786	15 268
Andre kortsiktige fordringer	14	9 598	16 000
Driftskonto OBOS-banken		12 350 293	1 620 725
Skattetrekkkonto OBOS-banken		22 111	21 997
Sparekonto OBOS-banken		1 880 595	2 114 933
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>14 311 400</b>	<b>3 851 536</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 481 669</b>	<b>3 851 542</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	422 847	1 633 660
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>422 847</b>	<b>1 633 660</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 988 030	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 988 030</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		142 307	157 171
Leverandørgjeld		3 812 724	1 939 494
Skyldige offentlige avgifter	17	48 084	46 684
Påløpte renter		2 901	0
Annen kortsiktig gjeld	18	64 776	74 532
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 070 792</b>	<b>2 217 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 481 669</b>	<b>3 851 542</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2023

Styret i Sameiet Jordal Terrasse

Karsten Korbøl /s/

Patrick Theodor Nøkleby /s/

Yasmin Mehmood /s/

Kristin Kvanum /s/

Kristian Kårstad /s/

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 976 822
Parkering	456 720
Lagerrom/Bodrom	77 500
Lagerlokale	50 400
Tomteleie	10 500
Lager	7 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 579 142</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Lagerrom/Bodrom	-19 200
Lager	-7 200
Parkering	-2 640
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 550 102</b>

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

Aimo Park Norway AS (tidligere Q-Park AS)	225 403
Fakturert for andel kostnad ved bytte av dør	15 000
Fakturert egenandel skadesak (kostnadsført i årsregnskap 2021)	28 414
Salg av plater	5 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>273 817</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-512 709
Overtid	-5 500
Påløpte feriepengene	-64 776
Fri bil, tlf etc.	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-132 533
Pensjonskostnader innskudd	-32 312
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Arbeidsklær	-1 580
Refusjoner fra andre selskaper	15 140
Andre personalkostnader	-5 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-741 877</b>

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 238, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 44 477.

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

OBOS Prosjekt AS	-532 055
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 095
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-557 150</b>

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

Bma Heisteknisk Rådgivning AS, fakturakontroll	-31 500
Kone AS, utskiftning av heiser	-5 838
Dråpe Entreprenør as, berederanlegg	-2 441 423
Spikern Bygg AS, utskifting av dører	-526 773
Consolvo AS, vedlikehold av garasjer	-2 863 658
Spikern Bygg AS, elektroarbeid ved utskifting av dører	-6 249

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-5 875 441**

Drift/vedlikehold bygninger	-296 833
Drift/vedlikehold VVS	-21 655
Drift/vedlikehold elektro	-187 017
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 466
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 064
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 946
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-305 138
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-133 343
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 133

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-6 984 126****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 489 351
Renovasjonsavgift	-634 499

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-2 123 849**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-61 290
Skadedyrarbeid	-15 268
Telefon-/kontormaskiner	-4 213
Driftsmateriell	-37 897
Lyspærer og sikringer	-12 299
Vaktmestertjenester	-60 153
Renhold ved firmaer	-321 164
Andre fremmede tjenester	-6 915
Trykksaker	-4 172
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 340
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 238
Andre kontorkostnader	-2 789
Telefon/bredbånd	-10 443
Telefon, annet	-2 150
Porto	-5 620
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 212
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 194
Bank- og kortgebyr	-6 789
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-572 146</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 567
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 662
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 541
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 770</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 279
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-33 279</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Dørcallinganlegg			
Kostpris	325 915		
Avskrevet tidligere	-325 914		1
Feiemaskin			
Tilgang 2007	118 775		
Avskrevet tidligere	-118 774		1
Lekeplass			
Tilgang 2022	212 829		
Avskrevet i år	-42 566		
		170 263	
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	-74 212		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>170 269</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-42 566</b>	

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

Aimo Park Norway AS (tidligere Q-Park AS)	9 598
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 598</b>

**NOTE: 15  
EGENKAPITAL**

	Garasje- regnskap	Fri egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 31.12.2021	166 666	1 466 994	1 633 660
Årets resultat	148 942	-1 359 755	-1 210 813
Pr. 31.12.2022	315 608	107 240	422 847

**GARASJEREGNSKAP 2022**

	Regnsk '22	Budsj '22
<b>Inntekter</b>	<b>454 080</b>	<b>454 080</b>
<b>Utgifter</b>		
Andel vaktmesterkostnad	-15 140	0
Strøm	-119 864	0
Forsikring	-118 515	-123 750
Øvrig vedlikehold	-51 619	-250 000
<b>Sum utgifter</b>	<b>-305 138</b>	<b>-373 750</b>
<b>Resultat</b>	<b>148 942</b>	<b>80 330</b>

Overskudd 2022 er overført garasjeregnskapet under egenkapital.

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

OBOS-banken AS (garasjelån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	11 970	
		-9 988 030
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 988 030</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 111
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 973
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-48 084</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-64 776
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-64 776</b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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](mailto: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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 – 2023	Varmtvannsberedere	Nye varmvannsberedere har blitt installert av Dråpe AS. Prosjektleder OBOS-prosjekt.
2022 - 2023	Rehabilitering av garasjeanlegg	Søyler og vegger rehabilitert av Cosolvo AS med katodisk beskyttelse av betongen samt meisling, mørtling, maling av tak og vegger og belegg. Prosjektleder OBOS-prosjekt.
2021 - 2022	Nytt brannvarslingsanlegg i garasje	
2021 - 2021	Nye heiser	
2021	Rehabilitering av vegg i kjeller nr 8. pga. setningsskader	
2021	Asfaltering av garasje	
2017	Nytt gulvbelegg på veranda og svalganger.	
2013 - 2013	Nytt porttelefonanlegg	
2013 - 2013	Installert nytt varmepumpeanlegg	
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 Ventilasjonkanaler rensset



31.03.2023

Sameiet Jordal Terrasse v/styret

[jordalterrasse@styrommet.no](mailto:jordalterrasse@styrommet.no)

SPG

Brev til Sameiet Jordal Terrasse.pdf

## Etablering av Brannoppstillingsplass for Sameiet Jordal Terrasse og Hedmarksgata BRL.

Viser til felles befarings 21. mars og påfølgende nabomøte 29. mars, samt tidligere e-post korrespondanse vedr. etablering av brannoppstillingsplass for Sameiet Jordal Terrasse (Sameiet) og Hedmarksgata BRL.

Hedmarksgata BRL (HBRL) ønsker å etablere en brannoppstillingsplass for stigebil på Sameiet sin eiendom, mot aksept for at denne også kan benyttes ved brann i Hedmarksgata 13-15. Det presiseres at HBRL ikke skal kjøpe eller overta noe areal fra Sameiet, men kun innhente en aksept for at plassen kan benyttes av HBRL ved brann når etablert.

### Tiltaket

Tiltaket vil medføre økt personsikkerhet ved brann for både Sameiet og HBRL. Brannoppstillingsplassen vil eies og driftes av Sameiet. HBRL er ansvarlig for eventuelt vedlikehold og konsekvenser i grunnen (setningsskader, sprekkdannelse etc.) som måtte følge som konsekvens av etableringen (Se Vedlegg 1 Redegjørelse).

Opparbeidelse av brannoppstillingsplassen vil gjennomføres mot slutten av byggeperioden, estimert til våren 2026. Byggeprosjektet vil ha tett dialog med styret i forkant og underveis av opparbeidelsen for å minimere eventuelle ulemper for Sameiet og dets beboere. Prosjektets overordnede mål med tiltaket er å tilføre verdi, og skal i sum være et positivt tiltak for nabolaget.

Tiltaket innebærer:

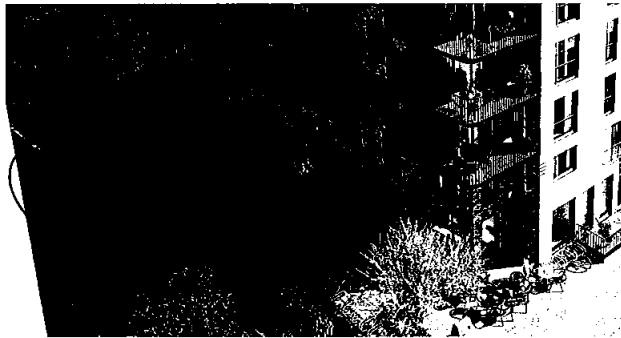
- Utvidet veibredde i deler av veien
- Eksisterende vei forblir uendret, mens utvidet del av veien asfalteres.
- Fjerning av 3 stk trær, samt én lyktestolpe. Bortfalt belysning ivaretas og kompenseres av ny belysning på HBRL sin eiendom. Se Vedlegg 1 Redegjørelse.
- Oppstillingsplass og kjørevei skiltes med parkeringsrestriksjon i henhold til krav fra Oslo kommune.

32 av 77

Vedlegg 2



Figur 1 Dagens situasjon



Figur 2 Fremtidig situasjon

Beskrivelsen av tiltaket er ytterligere redegjort for i vedleggene. NB. Merk at kabeltrasé for fiber er angitt feil i Vedlegg 2 Plan og snitt. Plassering og tiltak er redegjort for i Vedlegg 1 Redegjørelse.

Beskrevet tiltak er ønsket utført i tråd med Brann- og redningsetatens tilrettelegger for rednings- og slokkemannskaper i Oslo kommune, med bakgrunn i krav om tilgang til fasade for stigebil. Formålet er å muliggjøre og tilrettelegge for personredning ved brann.

### Kompensasjon

Utover en ferdig opparbeidet brannoppstillingsplass slik vist i vedleggene, tilbyr Hedmarksgata BRL følgende kompensasjon for arbeidene:

- A) Utbetalt en engangssum pålydende 350.000 NOK som kompensasjon for tiltakets anleggstid og øvrige konsekvenser. Kompensasjon for vedlikehold av oppstillingsplassen er inkl. i beløpet over.

Eller

Side 2

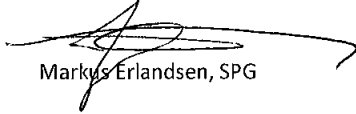


- B) Prosjektet med sine underentreprenører avsetter 350.000 NOK til kompenserende vedlikeholdstiltak i byggeperioden. Tiltak som er ønsket utført avklares i dialog med Sameiet og beboere når prosjektet er igangsatt. Kompensasjon for vedlikehold av oppstillingsplassen er inkl. i beløpet over.

\*Beløpene er inklusive mva

Med vennlig hilsen

For Hedmarksgata BRL



Markus Erlandsen, SPG

**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

Vedlegg 5 – Presentasjon Jordal Terrasse 29.03.2023

Brev til Sameiet Jordal Terrasse.pdf

34 av 77

**Side 3**

Vedlegg 2



## *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 (brannbil) skal stå blir godt fundamentert etableres forsterkningslaget på oppstillingsplassene med en tykkelse på opptil 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)

Det presiseres at det er kun utvidelsen av eksisterende gangvei som skal bearbeides og asfalteres. Mellom eksisterende gangvei, og nytt asfaltert areal vil det bli lagt kantstein for å skille utvidelsen fra eksisterende asfalt, og dermed også hindre senere potensielle sprekkdannelser.

Se vedlagt plantegning med snitt hvor dette er illustrert (vedlegg 2).

*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 og kantstein etableres mellom eksisterende vei og utvidelse for å unngå sprekkdannelser.

Overflatevedlikehold besørgeres av sameiet, det vil si snømåking og annet normalt vedlikehold man måtte påregne i forbindelse med en asfaltert overflate.

Utbygger, og det kommende boligselskapet i Hedmarksgata, er ansvarlig for alt vedlikehold som måtte medfølge som resultat av opparbeidelsen, det vil si alt vedlikehold i grunnen, og annet vedlikehold av overflaten som følge av setningsskader eller hull/skader i overflaten, eller andre ting som naturlig beror på selve utførelsen av utvidelsen av eksisterende vei.

*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?*

Fiberkabelens trasee forblir uendret. Det er en relativt enkel prosess hvor det vil bli gjennomført forsiktig graving rundt kabelen for å hindre midlertidig brudd og omskjøting i anleggsperioden. Fiberkabelen vil bli hensyntatt.

Strømkabel (vil bli liggende under utvidelsen) til veibelysning for sameiet Jordal terrasse, må i nødvendig grad skjøtes om slik at det opprettholdes strøm til gjenværende lykter. (Hvis en av dagens lykter må flyttes til motsatt side, må kabling tilpasses.) Se eget punkt under om veibeslysning.

Prosjektet vil holde tett dialog med styret i forkant av opparbeidelsen.

### *Veibelysning, flytting av lykt*

En lykt vil befinne seg midt i utvidelsen i forhold til brannoppstillingsplassen. Utbygger vil etablere belysning mellom oppstillingsplassen og det kommende bygget som også ville dekke inn over



innkjøringsvei og slik kompensere for bortfall av denne ene lykten. Alternativt kan lykt flyttes til motsatt side av innkjøringsvei.

Strømkabel som forsyner våre lykter, må skjøtes om slik at vi opprettholder strøm til gjenværende lykter. (Hvis en av dagens lykter må flyttes til motsatt side, må kabling tilpasses.)

*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. Det kan også skiltes med «borttauing uten varsel» dersom sameiet måtte ønske det. Utbygger forplikter seg til å skilte brannoppstillingsplassen etter ønske fra sameiet Jordal Terrasse.

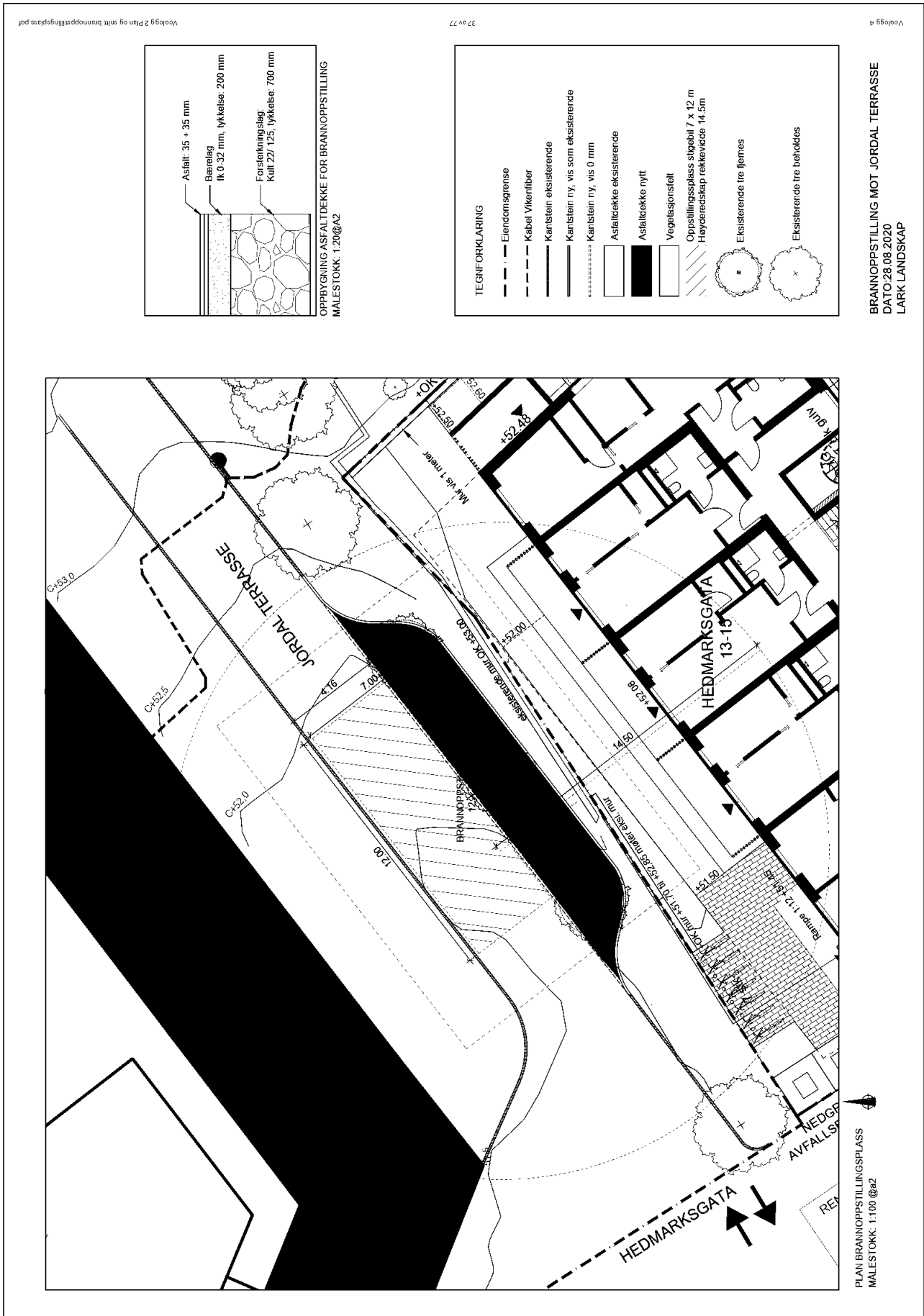
Da dette er privat eiendom er det sameiet selv som forvalter parkeringsrestriksjonen.

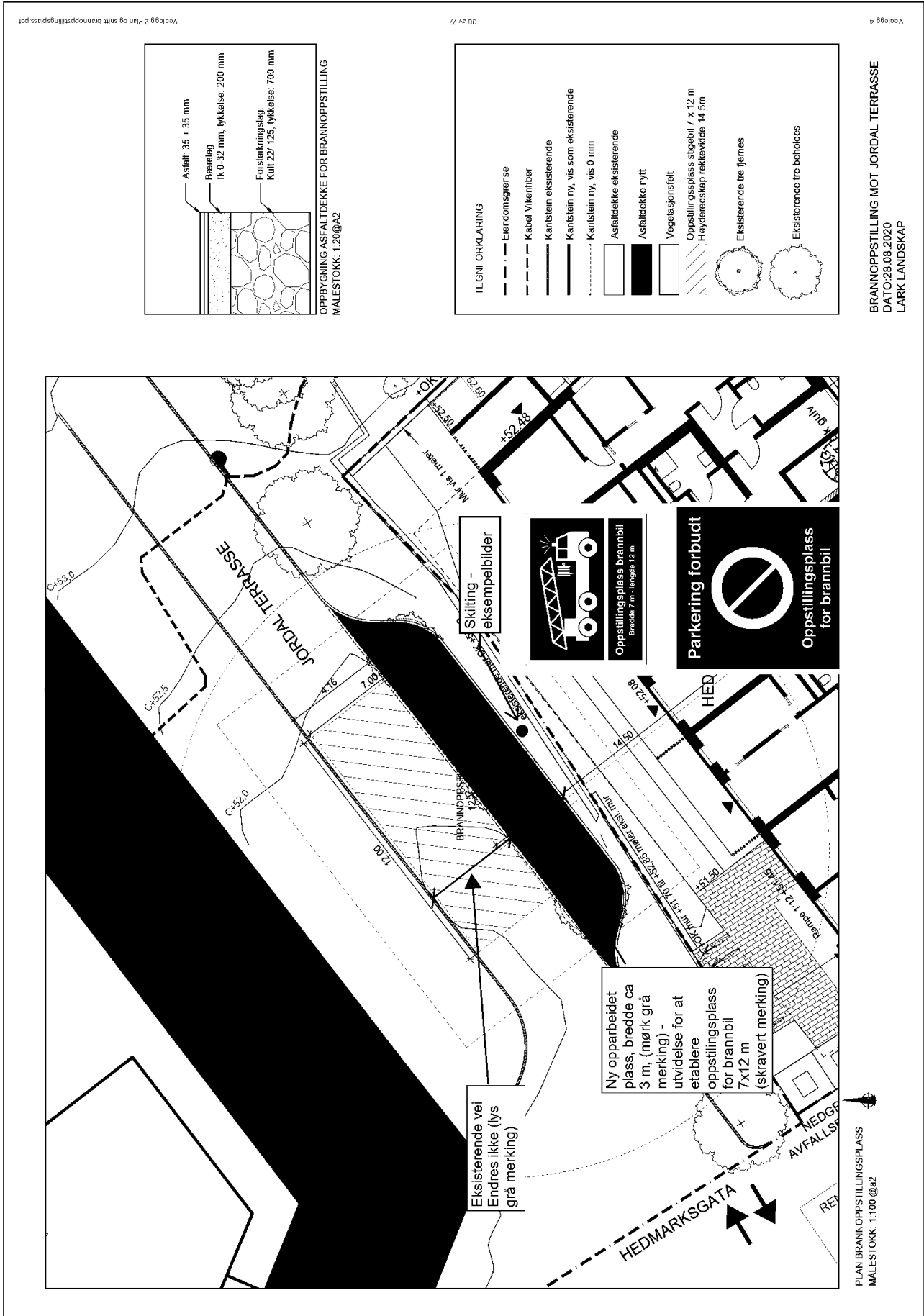
*Innkjøringen her er eneste adkomst til vårt sameie (312 leiligheter) for nødnetter, hjemmepleietjenesten, renovasjon og beboeres transport (spes. bevegelseshemmede) til/fra ift. flytting og annet. I sammenheng med gjennomføring av arbeidene – over hvor lang tid vil veien ikke kunne brukes som følge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

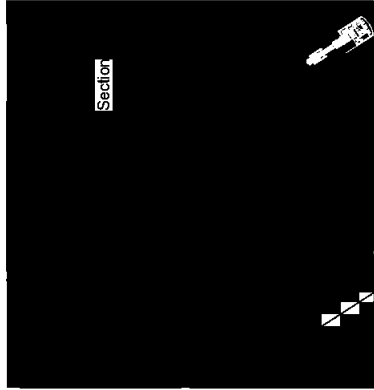
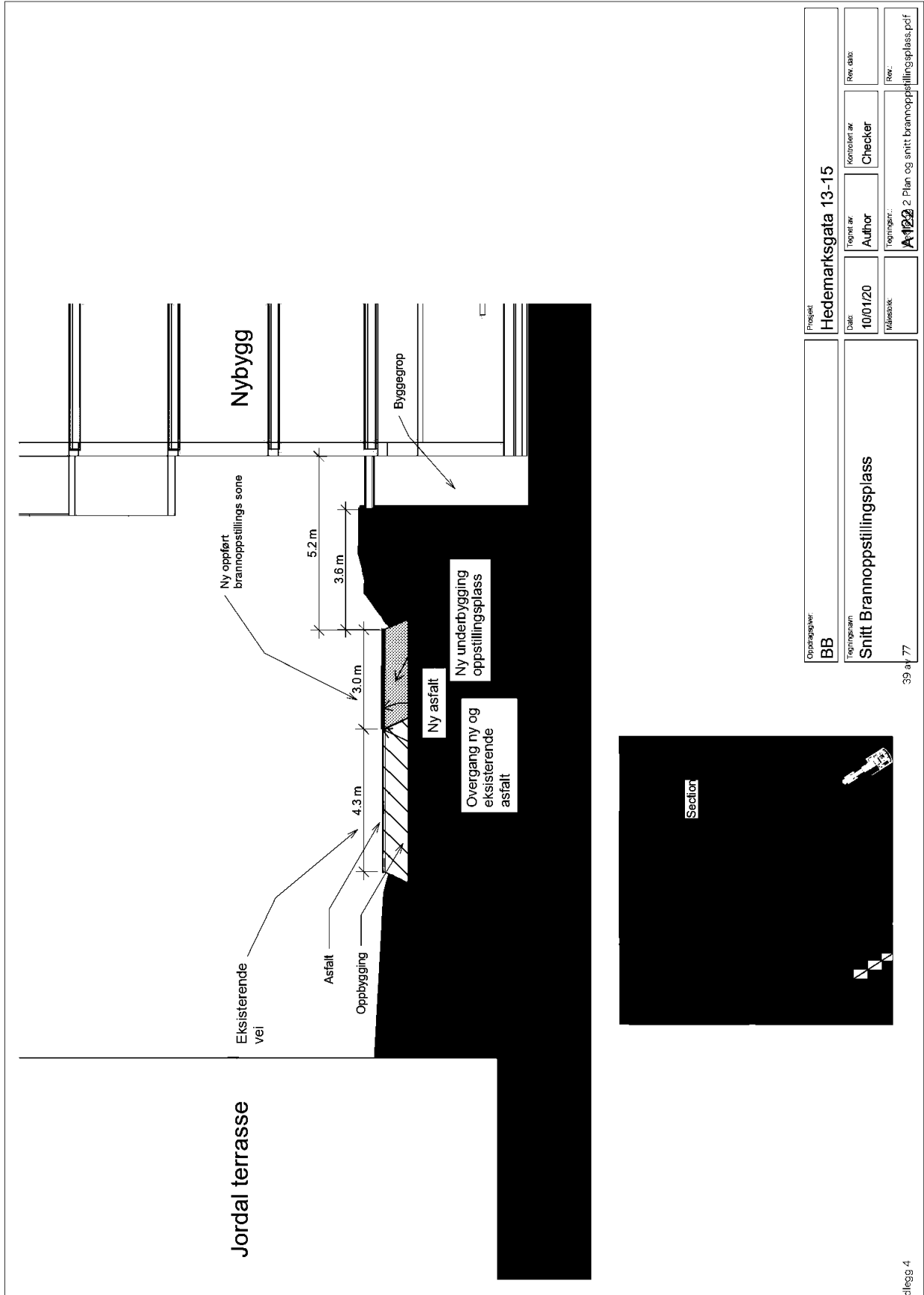
Vi vil ikke grave opp mer enn nødvendig, og graving for fundamentering vil kun være for det utvidede området ved siden av dagens adkomstvei.

Veien vil sperres midlertidig, ved behov, mens arbeider pågår dagtid, for å være åpen etter arbeidstid – utrykkings- og andre aktuelle (som renovasjonsbil, pleietjeneste mm) vil komme frem. Dette løses ved dirigering av trafikk på stedet.

Anleggstiden for opparbeidelse av brannoppstillingsplass anslås til maksimalt 14 dager og vil gjennomføres mot slutten av byggeprosjektet Hedmarksgata 13-15.







Oppdragsnavn: <b>BB</b>	Prosjekt: <b>Hedemarksgata 13-15</b>
Tegningsnavn: <b>Snitt Brannoppstillingsplass</b>	Tegnet av: <b>Author</b>
	Checkert av: <b>Checker</b>
	Date: <b>10/01/20</b>
	Revisjon: <b>Rev. dato:</b>
	Målestokk: <b>1:100</b>
	Tegningsnr.: <b>A102</b>
	Rev.: <b>2. Plan og snitt brannoppstillingsplass.pdf</b>

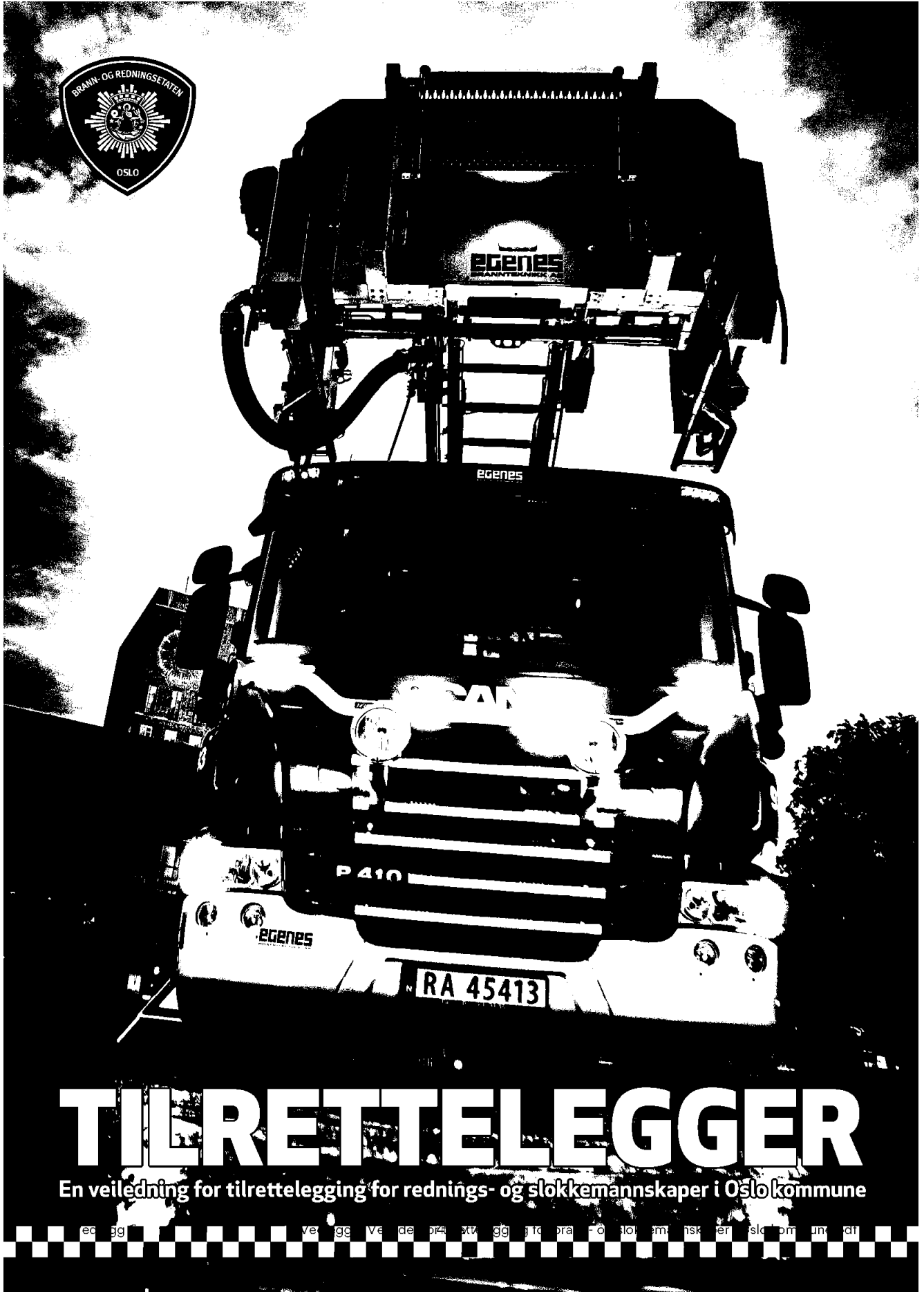
39 av 77

Vedlegg 4



Vedlegg 3 – Kabelpåvisning





# TILRETTELEGGER

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

ec gg ve gg ve de p4 av gg j to pra o slo am nsk ter slo om un dt



## 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 slukkevann for tilkobling til brannvesenets pumper
Våtopplegg:	Røroplegg for slukkevann fast tilkoblet slukkevannskilde
Stigeledning:	Betegnelse på bygningsintegrert røroplegg for fremføring av slukkevann



## 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**

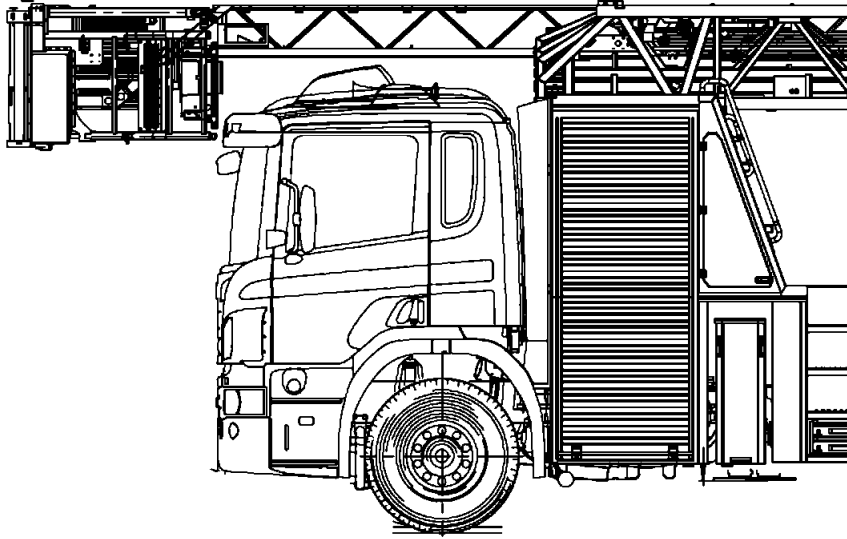
## 3. SJEKKLISTE FOR TILRETTELEGGING

Brann- og redningsetaten har utarbeidet en sjekklister over kriterier som stilles i forbindelse med tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper på bakgrunn av etatens beredskapsmateriell. Sjekklister 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 (<b>A1 Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t</b>, Figur C.20: Tverrprofil A1) og gågate (B.6.1) i <i>Statens vegvesens håndbok N100</i>.</p>

<p>Fig. 3</p>	
<p>3.</p>	<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>
<p>4.</p>	<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>
<p>5a.</p>	<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>
<p>5b.</p>	<p>Kjørevei skal ha boggitrykk minst 16 tonn.</p>
<p>6.</p>	<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 tilfredsstillende 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"> <li>• Avstand fra vindu og ned til gulv</li> <li>• Vanskeligheter med assistert evakuering gjennom vindu og over til kurv</li> <li>• Uoversiktlige og usikre innsats og retrettmuligheter for rednings- og slukkemannskaper</li> </ul> <p>Konstruksjoner, luftledninger og lignende skal ikke være til hinder for manøvrering av høyderedskap.</p>

Fig. 4

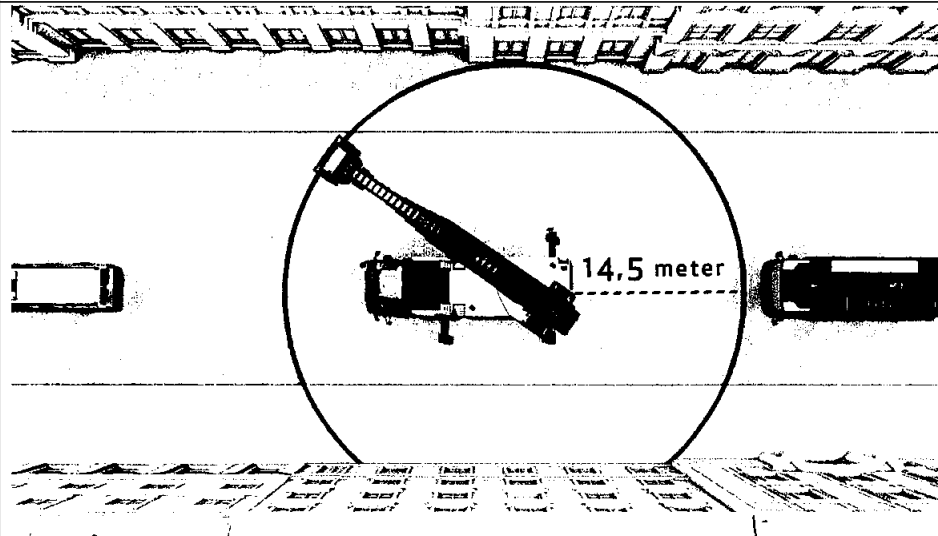


Fig. 5	
8.	<p>Oppstillingsplass skal være minimum 3,0 m. fra fasade/utstikkende bygningsdel.</p> <p>Dette for å sikre nødvendig manøvreringsrom for høyderedskap.</p>
9.	<p>Oppstillingsplass skal være minimum 7,0 m. x 12,0 m.</p> <p>Bredde på bil og støtteben er inntil 6,5 m. I tillegg vil det være underlagsplater 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 slökkemansker 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 byggt teknisk 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 slukkeinnsats 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](mailto: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.

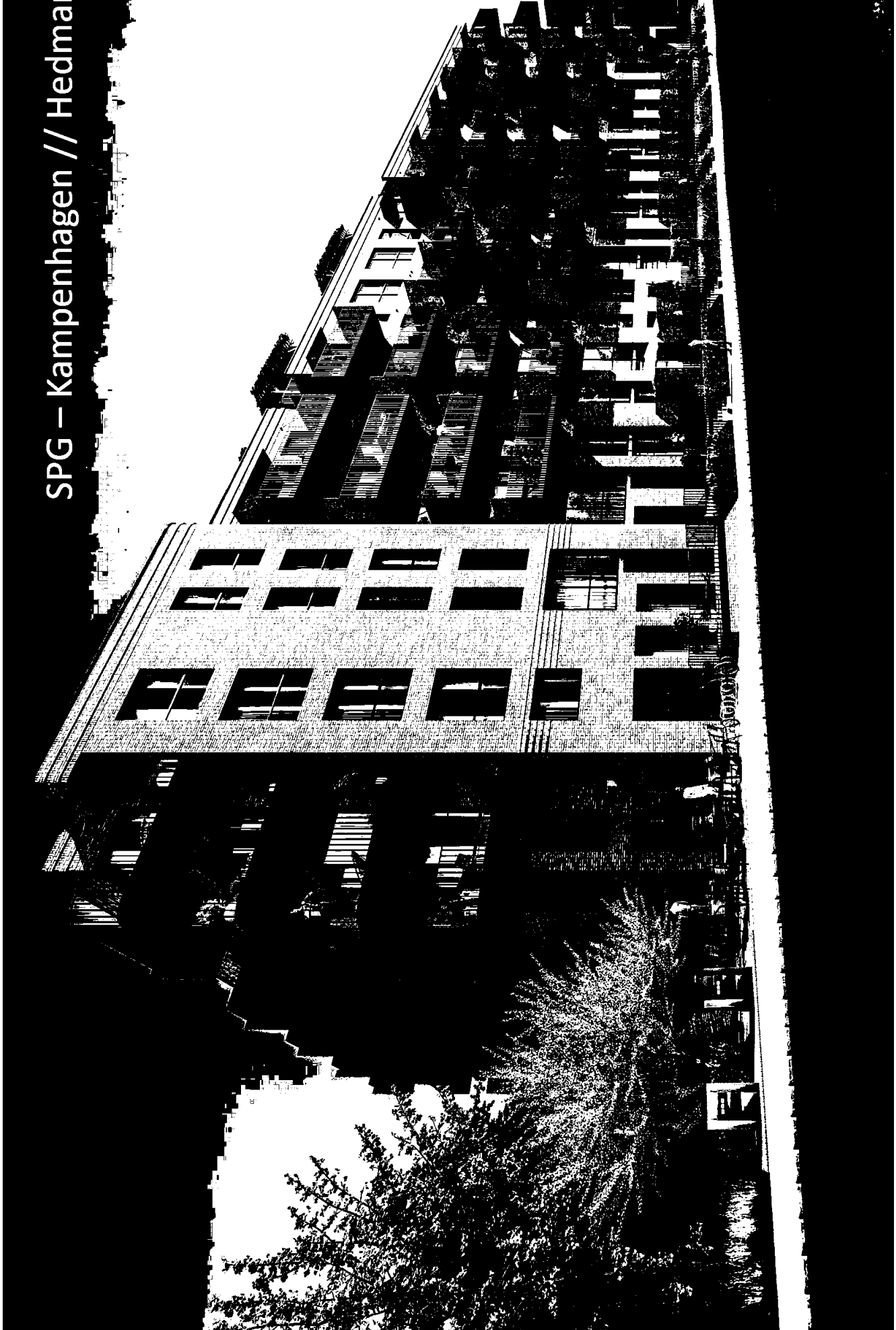
## 7.5 Orienteringsplan

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.

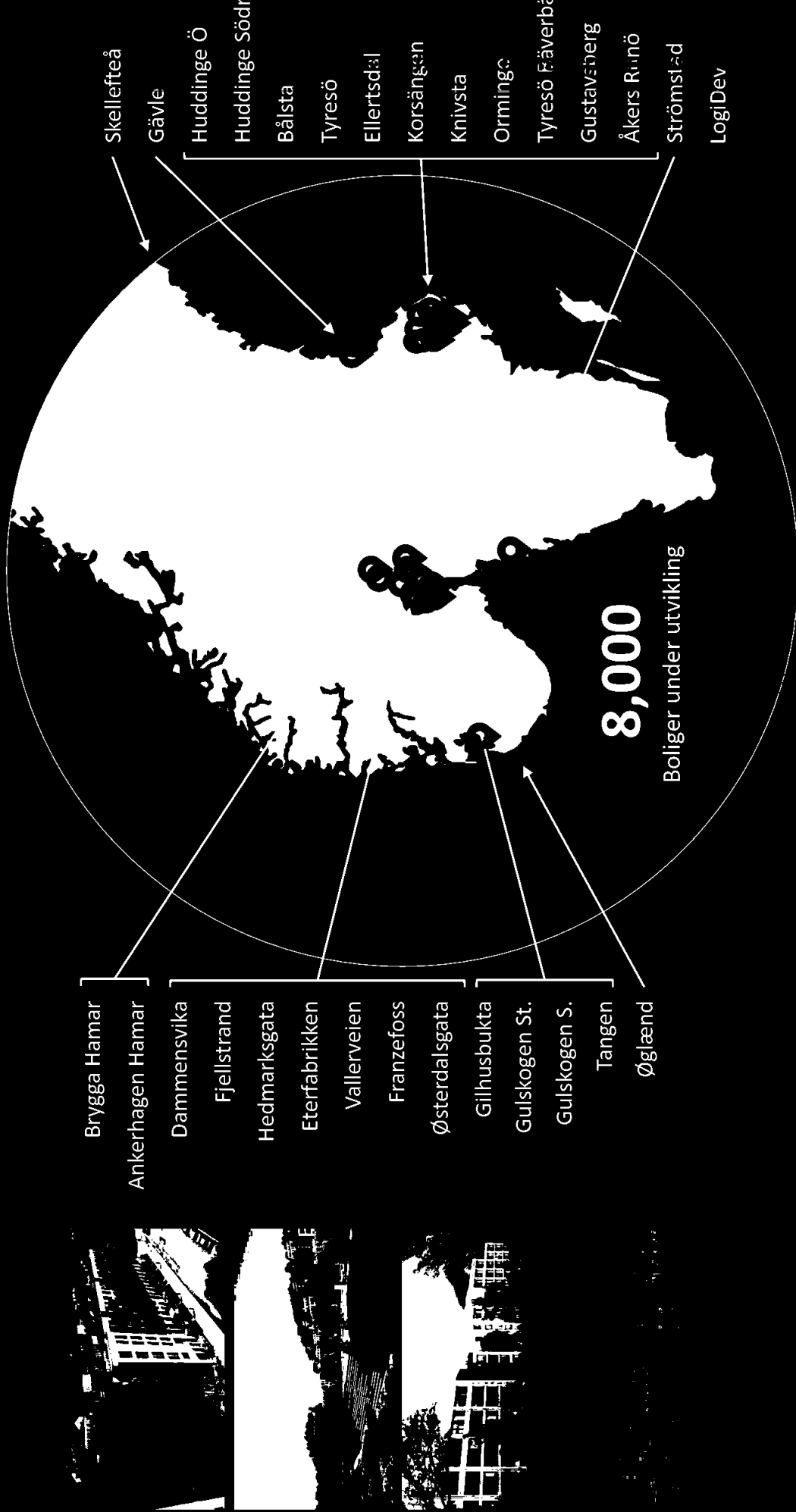
Erfaringsmessig kan det ta lang tid å lokalisere utløst detektor i en boligblokk med brannalarmanlegg hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon ved hovedangrepsvei. Det er derfor ønskelig at det er en orienteringsplan ved hovedangrepsvei også i byggverk i risikoklasse 4.

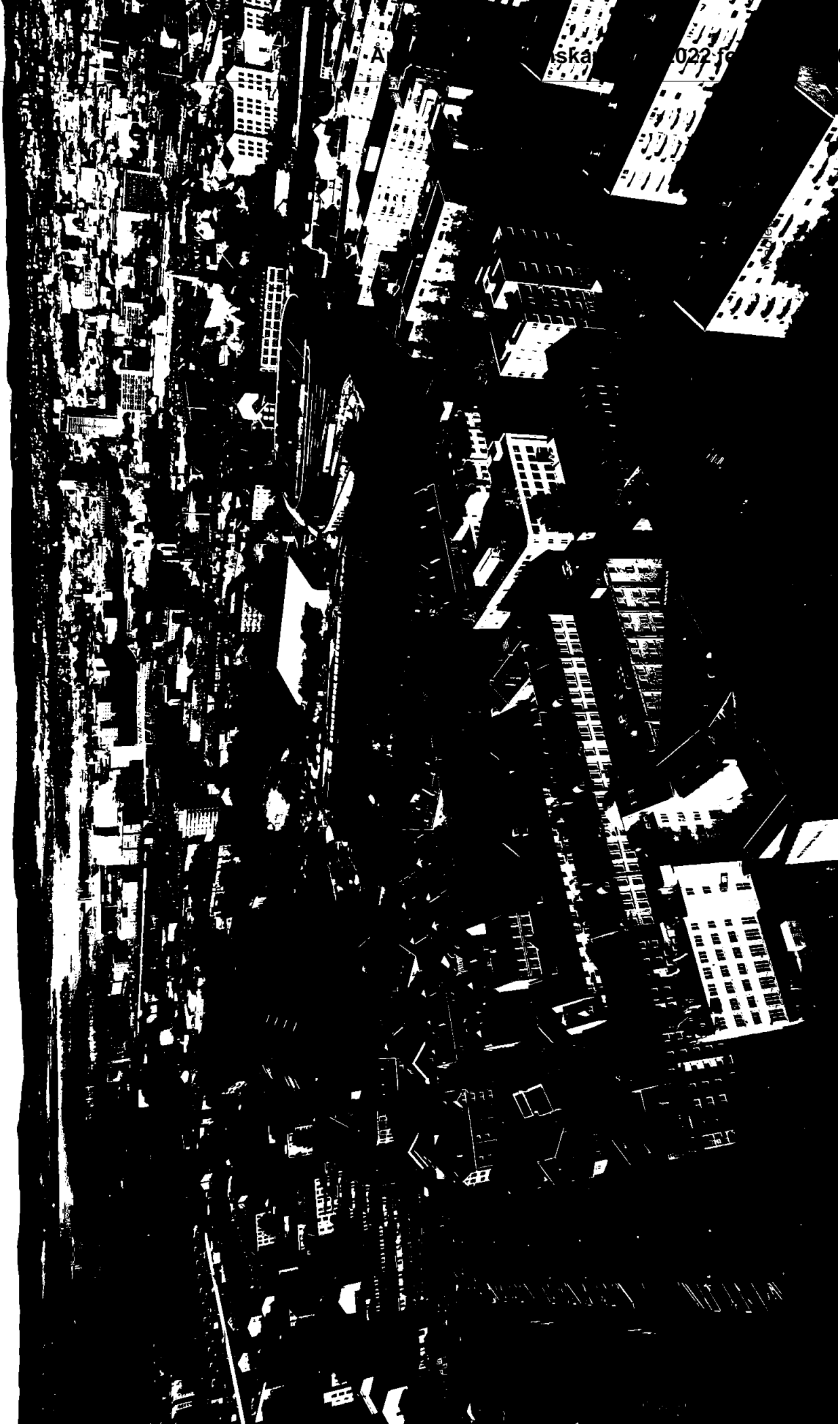
## 7.6 Brannmannsheis

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.



# PÅGÅENDE PROSJEKTER





ska 022 fe 02

# HEDMARKSGATA 13-15

## NØKKELINFORMASJON

- Adresse: Hedmarksgata 13-15, Kampen, Oslo
- Arkitekt: Pilot Arkitekter
- Entreprenør: Bunde Bygg
- Megler: Røisland & Co
- Leilighetsbygg på opptil 6 etasjer med næring i første etasje
- Antall boliger: 99
- Næring: ca. 1050 kvm BTA
- Felles og private takterrasser



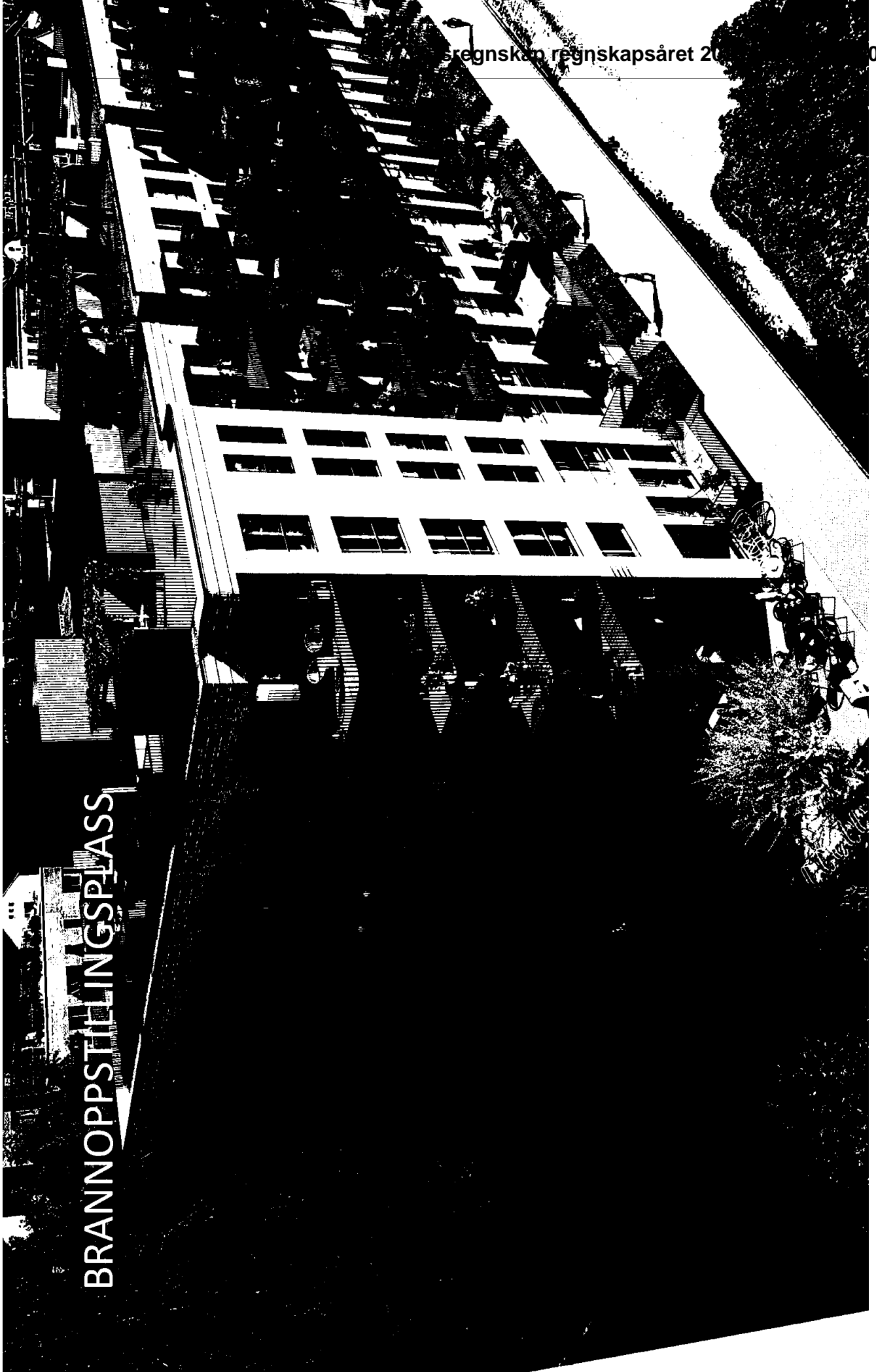
## FREMDRIFTSPLAN

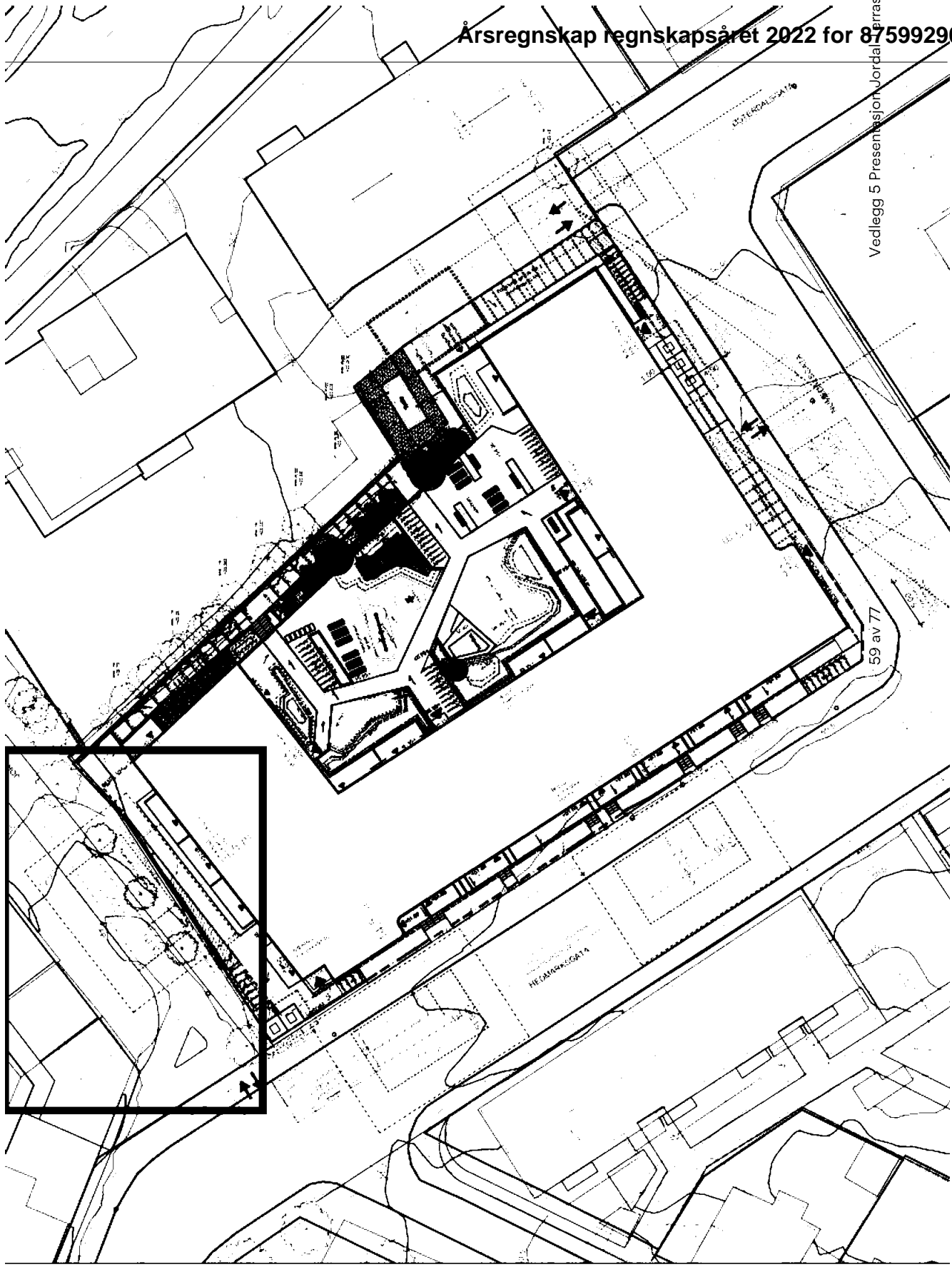
- Salgsstart estimert ved årsskiftet 23/24
- Byggestart sommer/høst 2024
- Ferdigstillelse høsten 2026

Vedlegg 7

57 av 77

Vedlegg 5 Presentasjon Jordal Terrasse





# BRANNOPPSTILLINGSPLASS

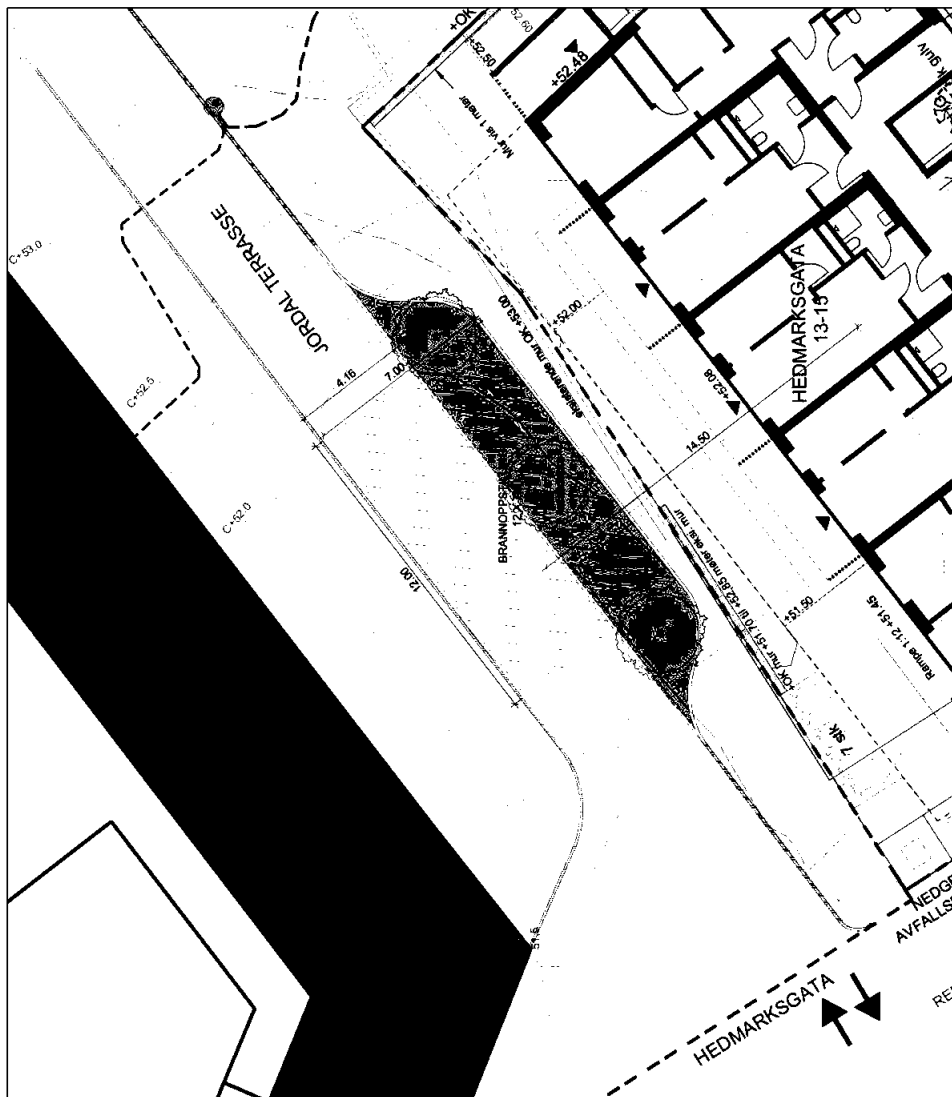
## HVA VI ØNSKER Å GJØRE

Etablere en brannoppstillingsplass på deres eiendom, mot aksept for denne også kan benyttes ved brann i Hedmarksgata 13-15.

- Brannoppstillingsplass:
  - Utvidet veibredde i deler av veien
  - Krever fjerning av 3 stk trær
  - Muliggjør oppstilling av brann- og utrykningskjøretøy ved brann i et av de to sameiene.
  - Krav om tilgang til fasade for stigebil for å muliggjøre personredning ved brann
  - Etableringen vil bedre personsikkerheten ved brann for begge sameiene.
- I henhold til Brann- og redningsetatens tilrettelegger for rednings- og slokkekansker i Oslo kommune skal oppstillingsplass og kjørevei skiltes med parkeringsrestriksjon. Det kan også skiltes med «borttauing uten varse!» dersom sameiet måtte ønske det.
- Anleggstiden for opparbeidelse av Brannoppstillingsplass anslås til maksimalt 14 dager, og vil gjennomføres mot slutten av byggeprosjektet (våren 2026).

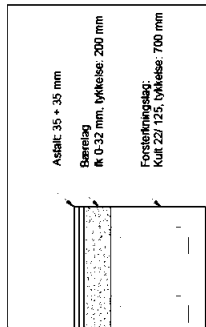


# BRANNOPSTILLINGSPLASS

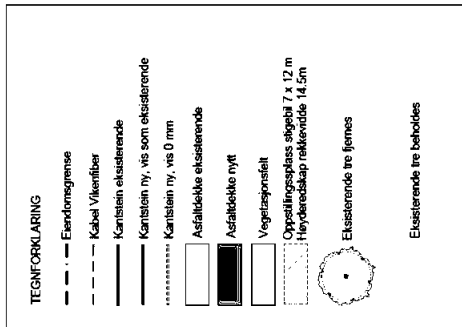


61 av 77

BRANNOPSTILLINGSPLASS  
MALESTOKK: 1:100 @a2

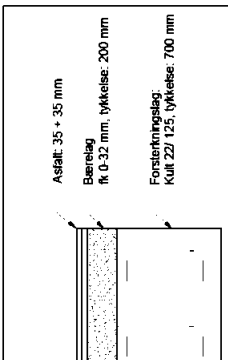
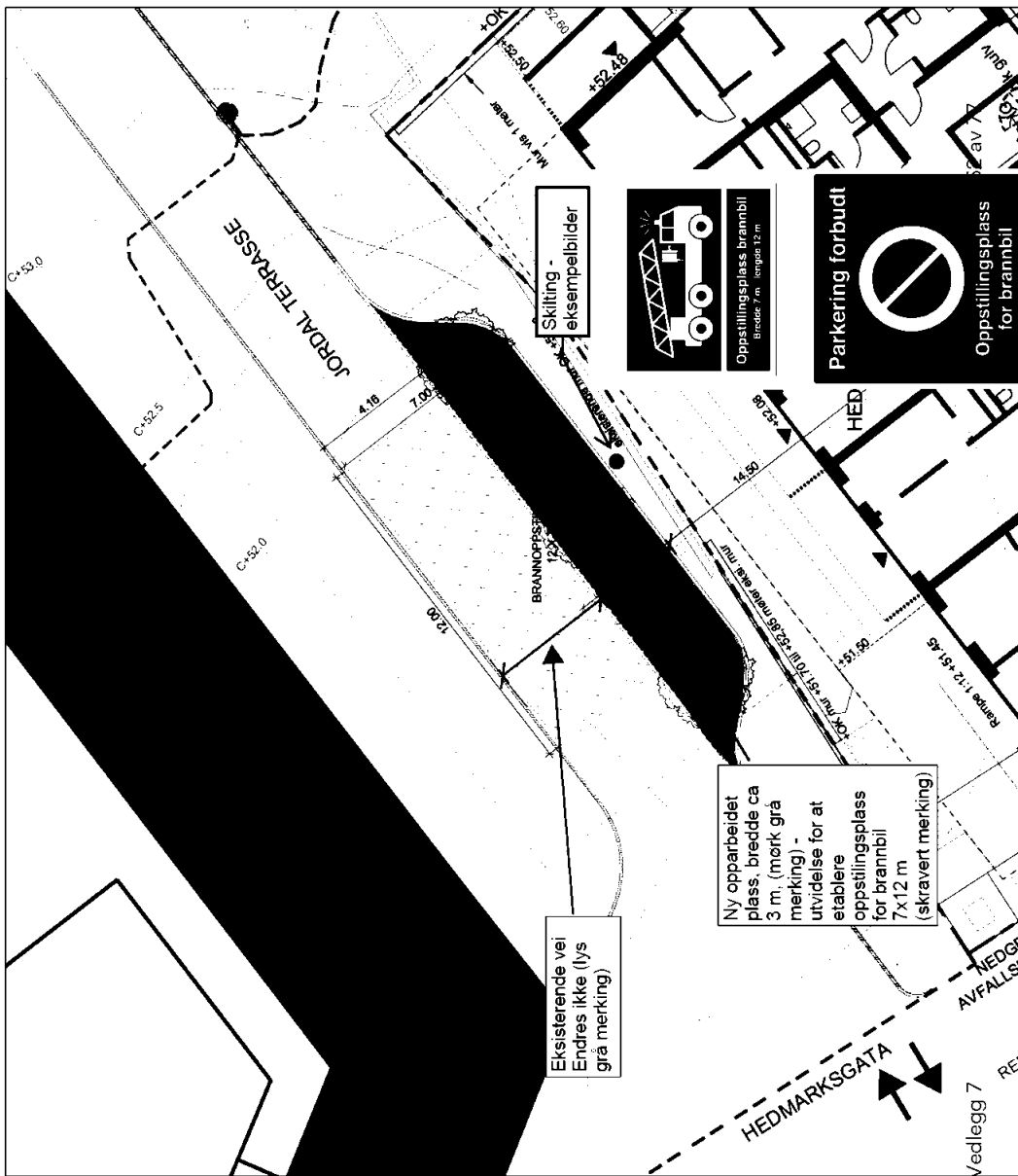


OPBYGNING ASFALTBELT FOR BRANNOPSTILLING  
MALESTOKK: 1:200 @a2

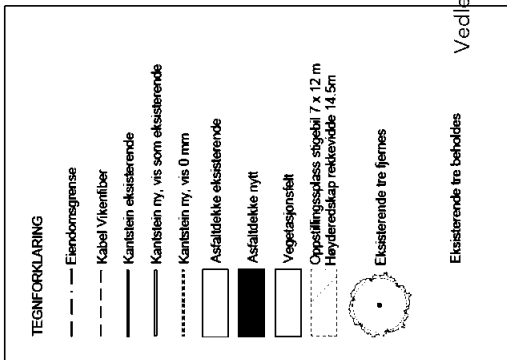


BRANNOPSTILLING MOT JORDAL TERRASSE  
DATO: 28.08.2020  
LARK LANDSKAP

# BRANNOPPSTILLINGSPLASS

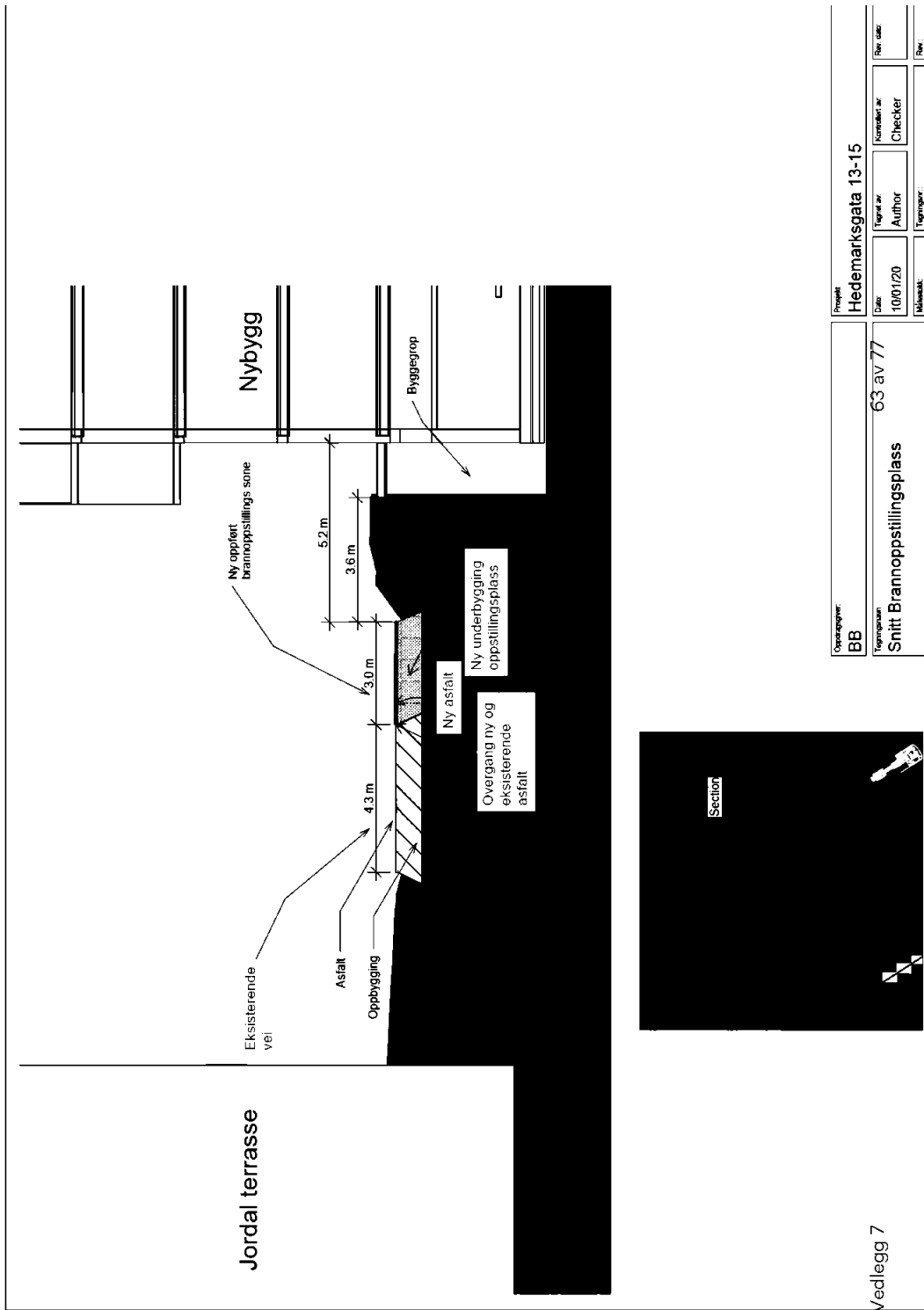


OPPBYGNING ASFALTDEKKE FOR BRANNOPPSTILLING  
MALESTOKK: 1:20@A2



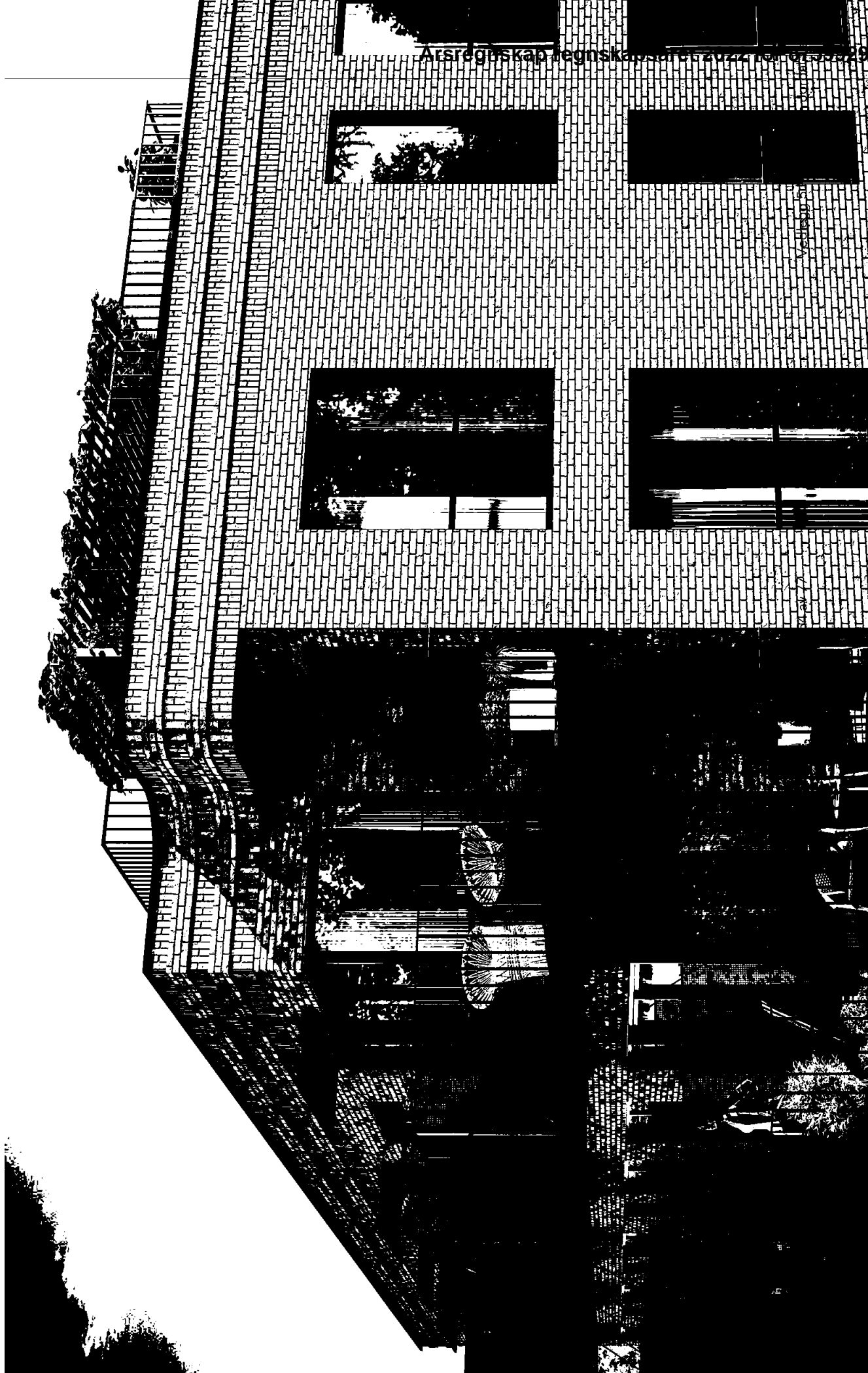
Nb. Merk at kabeltrasé Vikenfiber er feil anvist på tegning (se redegjørelse)

# BRANNOPPSTILLINGSPLASS



Oppdragsgiver:	BB	Prosjekt:	Hedemarksgata 13-15
Tegningsnavn:	Snitt Brannoppstillingsplass	Dato:	10/01/20
	63 av 77	Tegnet av:	Author
		Checket av:	Checker
		Utdragsnr.:	
		Rev.:	

Vedlegg 7



# OPPSUMMERING

## VEIEN VIDERE

- Forslaget oversendes styret før helgen, for beslutning på neste generalforsamling.
- Vi ønsker å kunne gi noe positivt tilbake ifm. byggeprosjektet. Kom gjerne med innspill!
- Kontaktinfo:
  - Cecilie Rasmussen, salg og marked: [cecilie.rasmussen@spg.no](mailto:cecilie.rasmussen@spg.no)
  - Emil Fløvik Nygård, prosjektutvikling: [emil.nygard@spg.no](mailto:emil.nygard@spg.no)



Det vises til dagens beboerreglement, og der det foreslås følgende endring:

#### Nåværende tekst:

##### Dyrehold

38 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer.  
39 Sameiets fellesområder er bruksområder for beboerne. Det er derfor ikke tillatt å luften dyr på grøntområder i og utenfor bakgårder. Hvis uhellet først er ute skal ekskrementene fjernes umiddelbart med hundepose eller liknende. Posen skal kastes i nærmeste søppelkasse. Husk at fellesområdene er en del av barnas lekeplass.»  
40 Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.  
41 Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse reglene blir brutt. Katter skal, i likhet med hund, være i bånd på fellesområdene.  
Overtredelse skal meddeles styret.

#### Forslag til ny tekst:

##### Dyrehold

38 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hundeeierne oppfordres til å ha hundene i bånd også utenom lovpålagt båndtvangsperioder på sameiets fellesarealer.  
39 Dyreeiere er ansvarlig for at ekskrementer fjernes umiddelbart fra sameiets grøntområder både i og utenfor bakgårder, og kastes i egnet søppelkasse.  
40 Hunde- og katteeiere plikter etter beste evne å påse at deres dyr ikke går i sandkassene til barna.  
41 Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse reglene blir brutt.  
Overtredelse skal meddeles styret.

#### Begrunnelser

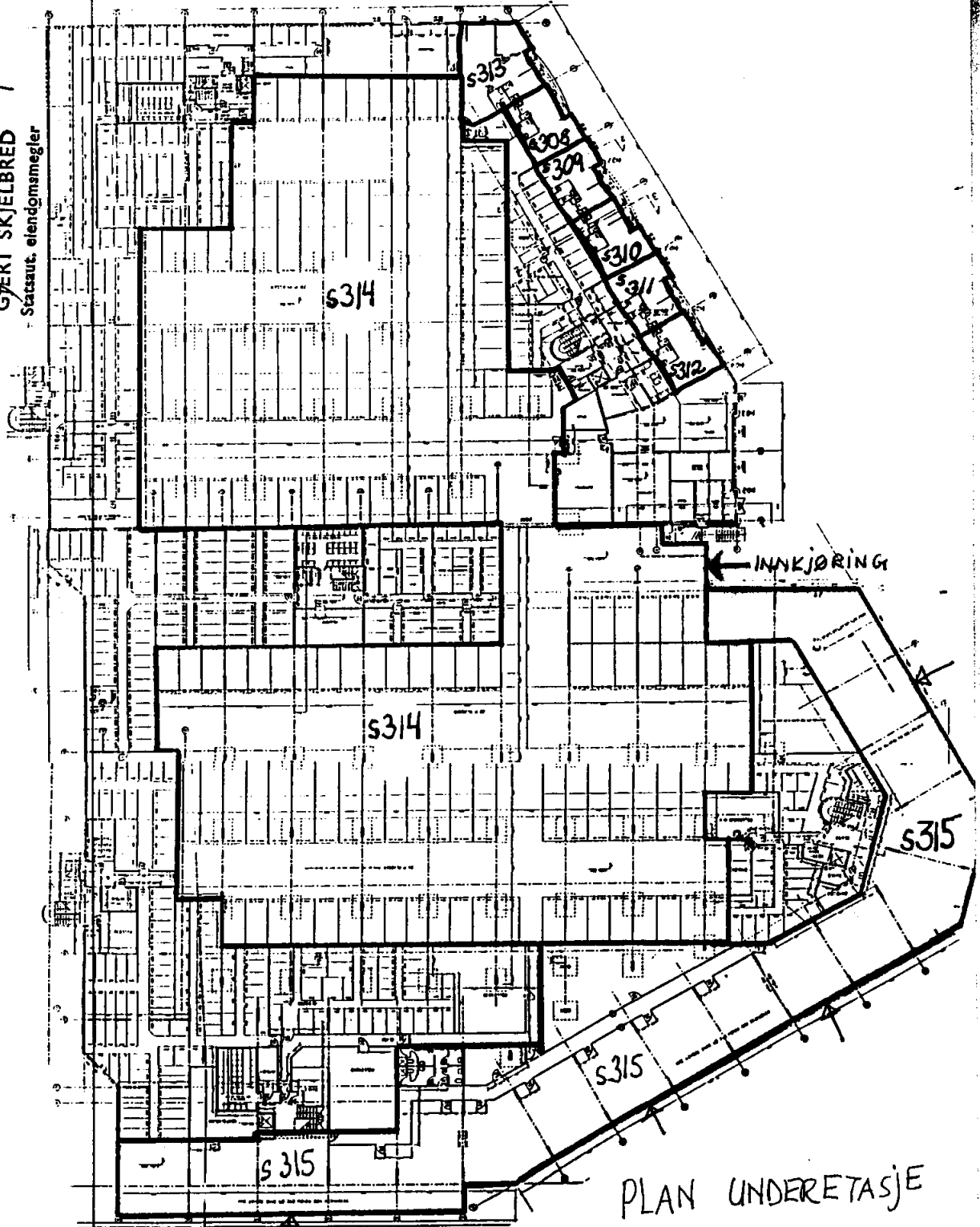
1. Sameiets fellesområder er bruksområder for beboerne passer inn annet sted, for eksempel pkt. 33, se forslag til endring nedenfor.
2. Fjerne forbud mot å gå på grøntområder. Det er urimelig å nekte dyr å gå på gresset. Det sentrale må være at dyreeierne fjerner eventuelle ekskrementer dersom dyrene gjør fra seg på sameiets fellesområder.
3. Det er unødvendig å spesifisere «fjernes umiddelbart med hundepose eller liknende». Hva eierne velger å transportere avføring i, bør være andre uvedkommende.
4. Det er unødvendig å skrive at «Posen skal kastes i nærmeste søppelkasse». Dersom eierne ønsker å kaste det i annen søppelkasse enn den nærmeste, så må de få velge dette selv.
5. Båndtvang bør som et minimum fjernes hva gjelder katter. For hunder foreslås endring til en oppfordring om å ha hundene i bånd, mens katter fjernes fra formuleringen. Begrunnelser: Sameiets styre har ikke mulighet til å håndheve et forbud / påbud, og hva gjør man med katter fra andre steder som kommer inn i gårdsrommene?
6. Fellesområdene er alles rekreasjonsområde, og formuleringen bør derfor endres og flyttes til annet sted. Forslag til tekst, for eksempel endring i pkt 33 «33 Fellesområdene er alle beboernes rekreasjonsområde og del av barns lekeplass. I god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener, ellers etter behov. Beboerne oppfordres samtidig til ikke å forsøple området».



Riktig kopi bekreftes

ØYER  
GJERT SKJELBRED

Statsaut. eiendomsmegler



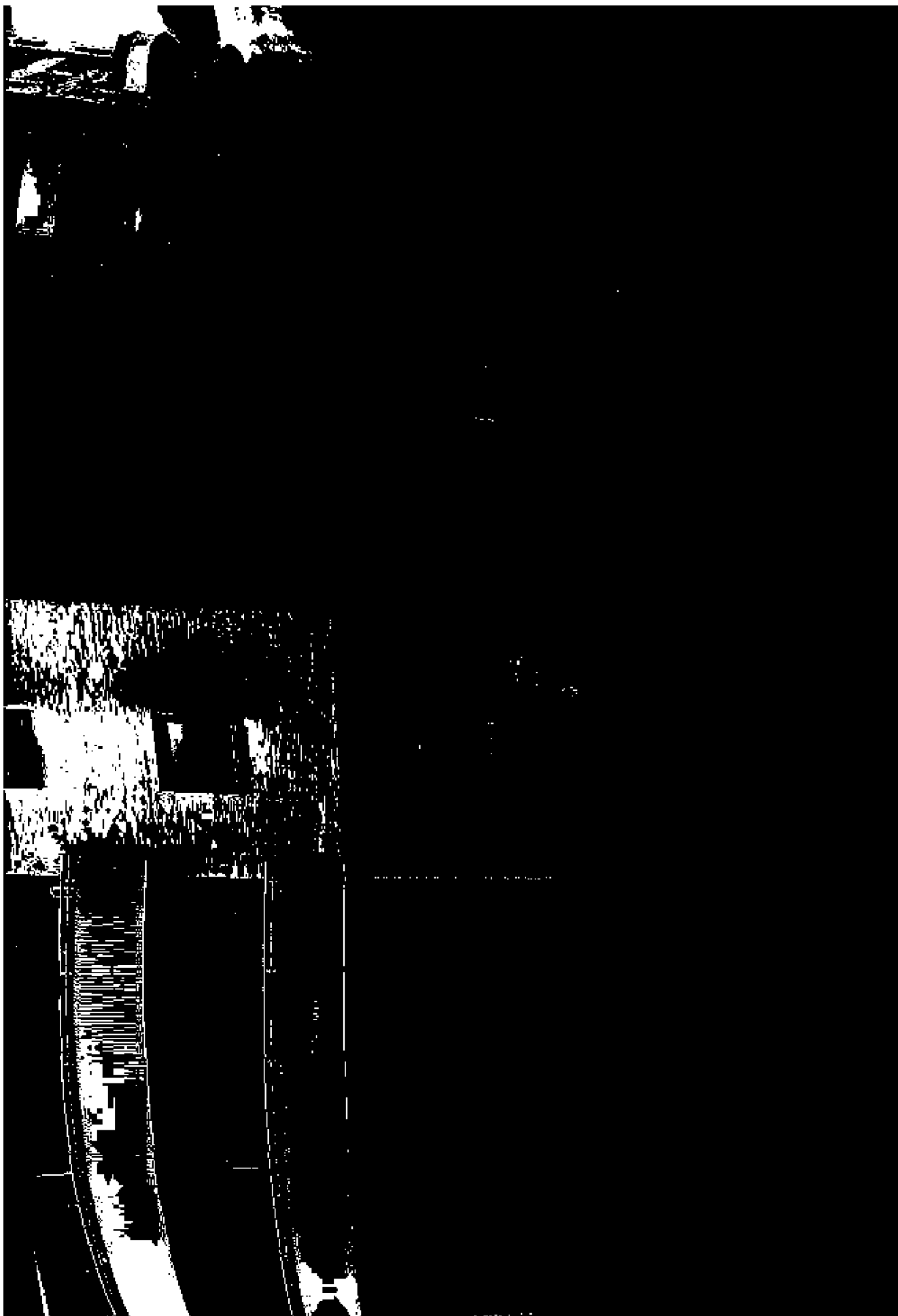
Vedlegg 9

67 av 77

Fra seksjonering.pdf

PLAN UNDERETASJE

32





## Plan- og bygningsetaten



EMBLA HUSBY JØRGENSEN  
Jordal terrasse 6  
0658 OSLO

Deres ref.:  
EMBLA HUSBY JØRGENSEN

Vår ref. (saksnr.):  
202302490 - 3  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Malin Elizabeth Diskin Nilssen

Dato: 24.02.2023

### Du trenger ikke å søke om å endre vinduet - Jordal terrasse 6

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelsen du sendte oss 15. februar 2023, med spørsmål om du må søke om fasadeendring når du skal bytte ut et vindu med et større vindu i samme materiale og farge.

Vi har vurdert fasadeendringen du spør om. Vi mener at det nye vinduet ikke vil endre byggets karakter, og du trenger derfor ikke søke.

### Er det andre søknadspliktige endringer?

Vi har kun vurdert selve fasadeendringen slik du har beskrevet den. Det kan være andre forhold som gjør at du likevel må søke. Hvis for eksempel det nye vinduet innebærer brudd på bærende konstruksjoner, vil arbeidet være søknadspliktig.

Du skriver at hensikten bak endringen er at dere ønsker å endre bruken av rommet innenfor fra kjøkken til soverom. Dette er en bruksendring fra hoveddel til hoveddel, og vil ikke være søknadspliktig. Dere er selv ansvarlige for at rommet oppfyller tekniske krav for soverom.

### Du har ansvaret for arbeidet som skal utføres

Selv om du ikke trenger å søke, har du likevel ansvar for at arbeidet blir utført i tråd med byggereglene. Reglene finner du på nettsidene til [Direktoratet for byggkvalitet](#). Trenger du hjelp, bør du kontakte noen som har byggteknisk kunnskap.

**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**  
Vedlegg 11  
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:  
Akersgata 51, 0180 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Saknr.: 202302490-3

Side 2 av 2

## Har du spørsmål?

Har du flere spørsmål til saken, kan du gjerne sende dem inn i [saksinnsyn](#). Du kan også kontakte oss på telefon 23 49 10 00 eller sende en e-post til [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no).

Vennlig hilsen

**Malin Elizabeth Diskin Nilssen - saksbehandler**

**Tonja Helmsgård - enhetsleder**

kundesenteret

kundeservice

## Sakspapir og forslag til vedtak om forstørret vindu i Jordal terrasse 6

### Bakgrunn for saken

Vi bor i en leilighet hvor kjøkkenet har blitt flyttet (av tidligere eier) fra eget rom til en løsning med felles stue og kjøkken. Vi har derfor et bruksrom som vi ønsker å bruke som soverom, men som ikke er godkjent for denne bruken på grunn av at vinduet er lite og ikke kan åpnes. Vi ønsker derfor å sette inn et noe større vindu.

### Mål og ønsker

Vi ønsker å bytte ut det lille vinduet (se bilde) med et som er av lik størrelse som vinduene lenger til høyre på vegg (se bilde). I bildet under har vi tegnet ut størrelsesforholdet, der blå stiptet linje representerer størrelsen det er snakk om. Størrelsene det er snakk om er å gå fra 47 x 50 cm til 75 x 80 cm. Hensikten er, som nevnt, å gjøre rommet godkjent for soverom. Vi ønsker at vinduets dimensjoner er lik andre soveromsvinduer i gården og at det får samme fargekode.



### Dialog med Plan og bygg og styret i sameiet

Vi har hatt god dialog med styret som anbefalte oss å kontakte Plan og bygningsetaten. Plan og bygg konkluderte med at endringen ikke vil endre byggets karakter og derfor ikke er nødvendig å søke om. Styret sier de er veldig positive til endringen, men mener godkjenning bør ligge hos årsmøtet.

### Avtale med håndverkere

Vi har foreløpig ikke vært i kontakt med håndverkere om å utføre arbeidet. Dersom årsmøtet godkjenner vår søknad, vil vi innhente tilbud som sikrer ansvarlighet i utførelse og sosial



bærekraft. Dersom sameiet har foretrukne håndverkere, er vi positive til å benytte disse. Vi ser i Vibbo at vinduer skal leveres fra Spikern Bygg og er innstilt på det.

### Vårt formål

Vi håper at årsmøtet kan gi sin godkjenning til at vi kan bytte ut vinduet med et som er likt som vinduene lengre til høyre på samme vegg. Vi er lydhøre for eventuelle krav eller innspill fra sameiet i dette arbeidet.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner at seksjon 90 (Jordal terrasse 6) får bytte ut et vindu til et større vindu, med samme dimensjoner og fargekode som andre soveromsvinduer i gården.

Ikke nøl med å ta kontakt hvis dere har spørsmål!

Med vennlig hilsen

Stian Amundsen Grundstad og Embla Husby Jørgensen, eiere av seksjon 90

### Kontaktinformasjon:

grundstad.stian@gmail.com/95481477

embla.jorgensen@gmail.com/99577533



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 26.04.23 og er åpent for avstemning i 8 dager  
Siste dato for avstemning er 5.05.23

**Selskapsnummer:** 1274 **Selskapsnavn:** Sameiet Jordal Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Andreas Mossige er valgt som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jon Martin Kvanum Hestnes og Siri Åbø Wiersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital og allerede inngåtte låneopptak.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 400.000

For

Mot

**Sak 6 Brannoppstillingsplass for Hedemarksgata BRL og Sameiet Jordal Terrasse**

Årsmøtet gir ikke tillatelse til å anlegge en brannoppstillingsplass på Sameiets eiendom, mot kompensasjon på 350.000.

For

Mot

**Sak 7 Forslag til endring i beboerreglementet fra ny eier av snr. 174**

Dyrehold

38 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hundeeierne oppfordres til å ha hundene i bånd også utenom lovpålagt båndtvangsperioder på sameiets fellesarealer.

39 Dyreeiere er ansvarlig for at ekskrementer fjernes umiddelbart fra sameiets grøntområder både i og utenfor bakgårder, og kastes i egnet søppelkasse.

40 Hunde- og katteeiere plikter etter beste evne å påse at deres dyr ikke går i sandkassene til barna.

41 Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse reglene blir brutt.

Overtredelse skal meddeles styret.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Endring av beboerreglement**

Forslaget støttes.

For

Mot

**Sak 9 Kjøpe av lagerdel og reseksjonering**

Godkjenne å gi styret fullmakt til salg av lager og reseksjonering av seksjon 313.

For

Mot

**Sak 10 Ønske om forstørret vindu i Jordal terrasse 6**

Årsmøtet godkjenner at seksjon 90 (Jordal terrasse 6) får bytte ut et vindu til et større vindu, med samme dimensjoner og fargekode som andre soveromsvinduer i gården.

For

Mot

**Sak 11 Tvist om sykkelbod i nr. 10**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta ut stevning mot innehaver av seksjon 189

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 12 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Kristin Kvanum

**Styremedlem 1** (kun 1 skal velges)

Kristian Kårstad

**Styremedlem 2** (kun 1 skal velges)

Patrick Theodor Nøkleby

**Styremedlem 3** (kun 1 skal velges)

Serife Celik

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Ali Ben Abdessalen

Rune Araberg

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

Karsten Korbøl

Terje Kjetil Gillebo

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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