



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 151 057	13 842 814
Sum inntekter		15 151 057	13 842 814
Kostnader			
Lønnskostnad		1 182 683	1 091 877
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 691	42 566
Annen driftskostnad		13 376 166	13 910 674
Sum kostnader		14 610 540	15 045 118
Driftsresultat		540 517	-1 202 304
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 331	24 770
Sum finansinntekter		98 331	24 770
Annen finanskostnad		593 366	33 279
Sum finanskostnader		593 366	33 279
Netto finans		-495 035	-8 509
Resultat før skattekostnad		45 482	-1 210 813
Årsresultat		45 482	-1 210 813
Totalresultat		45 482	-1 210 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 482	-1 210 813
Sum overføringer og disponeringer		45 482	-1 210 813



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		164 203	170 269
Sum varige driftsmidler		164 203	170 269
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		164 203	170 269
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 373	
Andre fordringer		40 029	58 401
Sum fordringer		55 402	58 401
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 862 697	14 252 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 862 697	14 252 999
Sum omløpsmidler		4 918 099	14 311 400
SUM EIENDELER		5 082 302	14 481 669

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		468 329	422 847
Sum opptjent egenkapital		468 329	422 847
Sum egenkapital		468 329	422 847
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 071 958	9 988 030
Sum annen langsiktig gjeld		3 071 958	9 988 030
Sum langsiktig gjeld		3 071 958	9 988 030
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 341	2 901
Leverandørgjeld		1 217 946	3 812 724
Skyldige offentlige avgifter		47 202	48 084
Annen kortsiktig gjeld		236 527	207 083
Sum kortsiktig gjeld		1 542 015	4 070 792
Sum gjeld		4 613 973	14 058 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 082 302	14 481 669



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483318

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 875 992 902
SAMEIET JORDAL TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 151 057	13 842 814
Sum inntekter		15 151 057	13 842 814
Kostnader			
Lønnskostnad		1 182 683	1 091 877
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 691	42 566
Annen driftskostnad		13 376 166	13 910 674
Sum kostnader		14 610 540	15 045 118
Driftsresultat		540 517	-1 202 304
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 331	24 770
Sum finansinntekter		98 331	24 770
Annen finanskostnad		593 366	33 279
Sum finanskostnader		593 366	33 279
Netto finans		-495 035	-8 509
Resultat før skattekostnad		45 482	-1 210 813
Årsresultat		45 482	-1 210 813
Totalresultat		45 482	-1 210 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 482	-1 210 813
Sum overføringer og disponeringer		45 482	-1 210 813



Organisasjonsnr: 875 992 902
SAMEIET JORDAL TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		164 203	170 269
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		164 203	170 269
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		15 373	
Andre fordringer			
		40 029	58 401
Sum fordringer		55 402	58 401
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 862 697	14 252 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 862 697	14 252 999
Sum omløpsmidler		4 918 099	14 311 400
SUM EIENDELER		5 082 302	14 481 669
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	468 329	422 847
Sum opptjent egenkapital	468 329	422 847
Sum egenkapital	468 329	422 847
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 071 958	9 988 030
Sum annen langsiktig gjeld	3 071 958	9 988 030
Sum langsiktig gjeld	3 071 958	9 988 030
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 341	2 901
Leverandørgjeld	1 217 946	3 812 724
Skyldige offentlige avgifter	47 202	48 084
Annen kortsiktig gjeld	236 527	207 083
Sum kortsiktig gjeld	1 542 015	4 070 792
Sum gjeld	4 613 973	14 058 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 082 302	14 481 669



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1274

Sameiet Jordal Terrasse



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 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. 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 avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Omdisponering av kjøleboder - omgjøring til utleieboder
7. Årsmøter i Sameiet skal arrangeres med fysisk oppmøte
8. Beholde manuelle dørlåser med fysiske nøkler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Jordal Terrasse



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

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
Yasmin Mehmood og Karsten Korbøl er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1274 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500.000.

Styret har i løpet av den inneværende styreperioden stått overfor en betydelig økning i arbeidsmengden sammenlignet med tidligere år. Dette er hovedsakelig på grunn av flere krevende saker som har krevd grundig oppfølging og håndtering av styret. Spesielt har håndteringen av saken vedrørende sykkelboden, møter med plan- og bygningssetaten i tilknytning til de omfattende arbeidene som møter oss knyttet til rehabilitering av sameiets fasade, resultert i en langt høyere arbeidsbelastning enn det som normalt forventes.

Den økte arbeidsmengden og de mange utfordrende oppgavene som har oppstått i løpet av året, gjør at styret foreslår et høyere styrehonorar enn tidligere. Vi foreslår derfor en økning i honorarbeløpet for det inneværende året, som en anerkjennelse av den ekstra innsatsen og tiden som er blitt lagt ned av styrets medlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500.000,-

Sak 6

Omdisponering av kjøleboder - omgjøring til utleieboder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De gamle kjølebodene, som hver seksjon hadde tilgang til, hatt i mange år stått uten kjøling og er i liten grad i bruk. Arealene der disse svært små bodene står, vil enkelt kunne omgjøres til større og fleksible utleieboder. Slik utleie vil generere inntekter til sameiet i stedet for at arealene nærmest står uten reell bruksverdi.

Styret foreslår derfor at bodområdene som tidligere fungerte som små "mat-/kjøleboder" omdisponeres, dvs at sameiet gir styret myndighet til å avgjøre fremtidig avbenyttelse av disse bodarealene til f.eks. utleieboder.



Tilsvarende foreslår styret at sameiet gir styret fullmakter til å avgjøre hensiktsmessig bruk av lagerlokalet på hjørnet av Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata som inntil nylig ble benyttet / var utleid som lager via Stamina kurssenter.

Styrets innstilling

Styret i Sameiet Jordal Terrasse har fullmakt til å avgjøre fremtidig bruk av nåværende kjølebodarealer og lager-/bodarealet beliggende på hjørnet av Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata, herunder bekoste hensiktsmessig innredning.

Forslag til vedtak

Sameiet gir styret anledning til å disponere de gamle kjølebodene og lagerlokalet på hjørnet Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata til beste for sameiet, herunder eventuelt gjøre om til utleieboder e.a.

Sak 7

Årsmøter i Sameiet skal arrangeres med fysisk oppmøte

Forslag fremmet av:

Leif H. Mathisen og Randi Rønningen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøter skal fatte vedtak etter demokratisk diskusjon hvor argumenter veies mot hverandre, forslag til vedtak kan fremmes, trekkes og endres.

Den digitale løsningen som ble innført under Corona-pandemien, gir ikke tilstrekkelig rom for slik prosess.

Saksdokumenter, inkl forslag til vedtak kan også legges ut på Vibbo i god tid før årsmøte slik at diskusjoner også kan få med sameiere som av ulike grunner ikke har anledning til å møte fysisk.

Styrets innstilling

Forslaget har blitt forelagt OBOS for vurdering. Tilbakemeldingen fra OBOS er følgende:

"Angående hybrid møte:

OBOS tilbyr såkalte hybride årsmøter. Det vil si en kombinasjon av fysisk og digitalt årsmøte hvor det er et fysisk møte med digital avstemning. Disse hybrid-møtene har fordeler og ulemper. Fordelen er at det gir rom for diskusjon av sakene som er til behandling, samtidig som beboere kan komme med benkeforslag til sakene. Ulempen ved et slikt møte, er at Sameiet Jordal Terrasse har godt over 30 seksjonseiere som har reservasjon mot elektronisk kommunikasjon. Det betyr at sameiets styre eller OBOS må sørge for å sende oppdatert innkalling med de benkeforslag som kommer på årsmøte til disse eierne. Dette gjør det vanskelig å gjennomføre et slikt hybrid årsmøte som følge av at styret eller OBOS ikke rekker å sende ut oppdaterte innkallinger i den innværende avstemningsperioden. Det vil også bidra til ekstrakostnader som strengt tatt ikke er nødvendig å påberope seg i en dyrtid.

Sameiet har således i utgangspunktet to valg: fysisk eller digitalt årsmøte. Bakgrunnen for at styret har gjennomført et digitalt årsmøte, men med et beboermøte i forkant, er for å forsøke å ivareta kontakten mellom styret og alle eierne. Dette for å ha en plattform hvor man kan diskutere og komme med innspill til saker som



styret kan se nærmere på. Styret kan vurdere om et råtkast til innkallingen hvor de innkomne sakene sendes ut før innkallingen er klar, men dette er langt fra hva det OBOS anbefaler.

Som sameiets rådgiver, anbefaler jeg basert på understående tall, digital gjennomføring av årsmøte med beboermøte i forkant av årsmøte, men gjerne med vurdering om det skal legges opp til beboermøte etter frist for innkomne saker har gått ut. Dette som følge av at den digitale løsningen klart gir et mer demokratisk valg med henhold til antall stemmer på fysisk versus digitalt årsmøte.

Siden 2016 har det vært følgende oppmøte ved fysisk årsmøte:

2016: 43 seksjonseiere til stede

2017: 36 seksjonseiere til stede

2018: 34 seksjonseiere til stede

2019: 47 seksjonseiere til stede

Siden 2020 har sameie hatt følgende oppslutning på digitale årsmøter:

2020: 64 seksjonseiere avgitte stemmer

2021: 87 seksjonseiere avgitte stemmer

2022: 87 seksjonseiere avgitte stemmer"

Styret foreslår derfor følgende fra og med neste år: Det sendes ut varsel om frist for forslag til saker som skal stemmes over i god tid før beboermøtet skal avholdes. I innkallingen til beboermøtet inntas de innkomne forslagene slik at man sakene som skal stemmes over på årsmøtet kan diskuteres på beboermøtet. Forslagsstillerne gis da mulighet til å vurdere om forslaget skal trekkes eller omformuleres. Deretter sender styret inn endelig oversikt over sakene årsmøtet skal stemme over til OBOS.

Forslag til vedtak 1

Alle årsmøter - inkl ekstraordinære årsmøter - skal gjennomføres ved at sameierne møtes fysisk. Dette gjelder fra og med neste årsmøter.

Forslag til vedtak 2

Styret beholder kompetansen til å vurdere gjennomføringen av årsmøtene, dvs om de skal være digitale, fysiske eller hybrid-løsning. Styret skal bestrebe seg på å kunne fremlegge en presentasjon av innkomne forslag på beboermøtet før årsmøteinnkallingen sendes ut.

Sak 8

Beholde manuelle dørlåser med fysiske nøkler

Forslag fremmet av:

Marion Elisabeth Seiersten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Se vedlegg som er lastet opp

Styrets innstilling

Styret kan ikke anbefale at dagens nøkkelsystem beholdes for alle beboerne. Det anbefales derfor at sameiet stemmer mot forslaget om å beholde dagens nøkkelsystem som permanent ordning.

Fra årsrapporten 2023 hitsettes: "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."

Videre vises det til at enkelte har opplevd å møte personer i bygningene som ikke bor her og som har benyttet boder m.v. som bl.a. "private sprøyterom". Dersom ikke de gamle nøklene deaktiveres, vil dette problemet vedvare.

Det anses lite sannsynlig at det vil forekomme strømbrydd som ikke er planlagt. Videre vil alle som er inne i bygget kunne gå ned og åpne ytterdøren ved en slik hypotetisk situasjon. Derfor anbefalte for eksempel ikke at vi kjøpte batteri-backup på tablåene, og med begrunnelsen at de ikke anså det sannsynlig at vi ville få behov for disse.

Styret planlegger derfor å deaktivere alle de gamle nøklene i løpet av 2024, og deretter "re-aktivere" nøkler som vaktmester og styremedlemmene har tilgjengelig i tilfelle det skulle være behov for dette, alternativt kjøpe inn nye system-nøkler til vaktmester og styremedlemmene dersom det anses mest hensiktsmessig.

Styret gir ikke sin tilslutning til forslaget.

Forslag til vedtak 1

Sameiet beholder manuelle dørlåser med fysisk nøkkel på alle ytre dører som permanent ordning

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Sameiet avvikler dagens manuelle dørlåser. Kun vaktmester og styremedlemmer har fysiske nøkler.

Vedlegg

2. Låsforslag002.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal velge hhv to nye styremedlemmer, varamedlemmer og styreleder.

Yasmin Mehmood har sittet 2 år og stiller ikke til gjenvalg.

Patrick Nøkleby har egentlig 1 år igjen av sin periode, men har flyttet fra sameiet og fratrer derfor etter innværende periode.

Kristian Kårstad har 1 år igjen av sin periode og er ikke på valg.

Kristin Kvanum har sittet som styreleder innværende periode (ble valgt til styreleder for ett år), og har sagt seg villig til å stille som kandidat som styreleder for en ny periode. Det anses hensiktsmessig med kontinuitet i styreledervervet, spesielt i forbindelse med at det er igangsatt større utredning av vedlikeholdsbehov.



Serife Celik ble i 2023 valgt som styremedlem for 1 år, dvs er på valg i år. Serife Celik har lang erfaring fra styret, tar ansvar for oppfølging av bl.a. renhold og beboere, og er engasjert i sameiet.

Christoffer Kvarme, (nr. 8) velges for 1 år (ta over for Patrick). Christoffer jobber som IT-utvikler i Statnett og har bakgrunn også fra mediebransjen.

Ole Sæthern, JT nr. 12, har sagt seg villig til å gå inn som styremedlem for en periode på 2 år (tar over Yasmin sin plass i styret). Ole jobber i Bane NOR, er utdannet elektriker og elektroingeniør, og er motivert for å bidra til å gjøre sameiet vårt mest mulig attraktivt for flest mulig.

Joakim Langeland, JT nr. 14 har sagt seg villig til å delta som arbeidende/aktivt varamedlem. Joakim har bodd i JT14 siden 2019 og trives godt i sameiet. Han har to små barn som også liker uteområdene og å benytte seg av nærmiljøet. I forhold til styrevervet er Joakim opptatt av at alle skal oppleve det som godt, trygt og fint å bo i Jordal terrasse og å ta vare på det vi sammen eier og forvalter fordi det sikrer god drift og reduserte driftskostnader.

Magnus Harsheim, (nr. 12) har sagt seg villig til å stille som varamedlem. Magnus har drevet med kundeservice, startet opp ulike selskaper innen kultursektoren, driver for tiden platebutikk og er resepsjonist.

Valgkomiteen har på denne bakgrunn levert følgende innstilling:

1. Kristin Kvanum velges som styreleder for en ny periode på ett år.
2. Serife Celik velges som styremedlem for en ny periode på to år.
3. Christoffer Kvarme velges som styremedlem for ett år (dvs fullfører Patrick sin valgperiode).
4. Ole Sæthern velges som styremedlem for 2 år
5. Som varamedlemmer foreslår valgkomiteen Joakim Langeland og Magnus Harsheim

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling, og foreslår at valgkomiteen for neste periode fortsetter å bestå av Terje Gillebo (nr 10) og Karsten (nr 12)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristin Kvanum

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Sæthern
- Serife Celik

Valg av 1 overta styreverv etter patrick Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som overta styreverv etter patrick:

- Christopher Gilbrant Kvarme



Valg av 1 varamedlem nr 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem nr 1:

- Joakim Langeland Henriksen

Valg av 1 varamedlem nr 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem nr 2:

- Magnus Harsheim

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Karsten Korbøl
- Terje Gillebo



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristin Kvanum	Hovinveien 39
Styremedlem	Serife Celik	Jordal Terrasse 2
Styremedlem	Kristian Kårstad	Jordal Terrasse 2
Styremedlem	Yasmin Mehmood	Jordal Terrasse 12
Styremedlem	Patrick Theodor Nøkleby	Jordal Terrasse 8
Varamedlem	Ali Ben Abdessalem Ajmi	Jordal Terrasse 12
Varamedlem	Rune Araberg	Jordal Terrasse 10

Valgkomiteen

Terje Kjetil Gillebo	Jordal Terrasse 10
Karsten Korbøl	Jordal Terrasse 12

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post jordalterrasse@styrerommet.no. Se Sameiet Jordal Terrasses hjemmeside på 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 én ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden:

- gjennomført månedlige styremøter og effektivt styrevedtak
- fulgt opp og besvart beboerhenvendelser via e-post og Vibbo
- etablert Defigo låsesystem
- fulgt opp avtaler / reforhandle avtaler inkl. oppsigelse av avtaler
- fulgt opp advokater – både rettslige prosesser og ulike juridiske problemstillinger
- fulgt opp forsikringssaker, herunder flere brudd på vannrør i januar 2024, herunder kontakt både med beboere, skadesaneringsselskaper, forsikringsselskaper etc.
- fulgt opp /behandlet hendelser/meldinger om feil og skader på bygningsmassen
- politianmeldt tagging
- inngått og fulgt opp avtale om tilstandsrapport og planlegging av rehabiliteringsarbeider (inkl. delta i møter med Plan- og bygningsetaten m.v.)
- jevnlig kontakt med OBOS som forretningsfører
- fulgt opp økonomiske problemstillinger
- fulgt opp fakturaer
- fulgt opp endringer i fellesutgifter
- deltatt på overtakelsesforretning for arbeider på varmtvannsberedere m.v.
- bistå ved feil på garasjeport
- stoppe lekkasje fra varmebatteriet på ventilasjonsanlegget
- skaffe hjelp til utagerende beboer
- oppfølging av renhold
- kontrollrunder i alle oppgangene to ganger pr. måned
- måket snø for hånd rundt Jordal Terrasse nr. 14
- restartet heiser ved stans
- vasket tilgriset heis i Jordal Terrasse nr. 2
- få etablert ladeinfrastruktur for el-biler i garasjen
- søke om økonomisk tilskudd til ladeinfrastruktur fra Oslo kommune
- fulgt med på prosjekteringen på nabotomten, inklusive fått avklart at salgsprospektet som ble sendt ut medio februar 2024 var basert på gamle tegninger med brannoppstillingsplass på sameiets tomt, det vil si ikke var riktige tegninger (ref. vedtak årsmøtet 2023 om ikke å godkjenne slik brannoppstillingsplass)
- Det er i tillegg brukt mye tid på å følge opp mindre og større forsikringssaker. Det er i tidsrommet 7. juni 2023 til 30. april 2024 registrert 12 forsikringssaker.
- Det er i tillegg brukt mye tid på å følge opp mindre og større forsikringssaker. Det er i tidsrommet 7. juni 2023 til 30. april 2024 registrert 12 forsikringssaker.

Styret har igangsatt og fullført flere større prosjekter i 2023/2024. I tillegg har vi hatt sterkt fokus på økonomistyringen av sameiet.

Av prosjekter som er fullført og/eller igangsatt, kan nevnes:

- Rehabilitering av trappen ved siden av garasjeporten - ferdig
- Samarbeid med Norgesgruppen om etablering av avtrekksvifte under trappen ved garasjeporten - ferdig
- Rehabilitering garasjeanlegg og nye varmpumper – ferdig
- Nytt calling-anlegg fra Defigo – ferdig



- Utvidelse av låsesystem fra Defigo til andre fellesdører – delvis ferdig / delvis under arbeid (utvidelse av låsesystemet)
- Oppsigelse av leieavtale på stort lagerlokalet i JT2 slik at det kan frigjøres/benyttas mer hensiktsmessig / mer regningsssvarende – ferdig
- Ny og rimeligere avtale med vaskefirma – ferdig
- Ny og rimeligere avtale med firma om utskifting av unngangsmatter – ferdig
- Etablering av ladeinfrastruktur for el-biler i garasjen – snart ferdig
- Totalgjennomgang av bygningsmassen for å få oversikt over rehabiliteringsbehov og få bistand til rehabiliteringsgjennomføring fra firmaet Probea i under arbeid
- Justering av utleiepriser for blomsterbutikk og Cafe Passable, samt utleieboder
- Bestilling av nye dører fra garasje til de ulike byggene -ferdig
- Installert led-lys i fellesarealene - ferdig
- Installert elektriske døråpnere på inngangsdørene – ferdig
- Montering av bevegelsessensorer på innsiden av hoveddørene og garasjeport – bestilt og under arbeid
- Gjennomført vedlikeholdsspyling av alle hovedrørledninger og så å si alle tilkoblede rør i de enkelte seksjonene i seksjonene - ferdig
- Rettslig forfølging av krav om fravikelse av sykkelboden som snr. 189 har inkorporert i sin leilighet. Hovedforhandling er berammet til 29. – 30. april 2024 – hovedforhandlingen gjennomført. Dom forventes medio mai 2024.

Særskilt om fokus på sameiets økonomi:

Styret har i hele perioden hatt et aktivt arbeid med tanke på best mulig økonomi for sameiet.

Styret har gjennomgått flere av våre avtaler. Det gjelder avtaler knyttet til faste og ad hoc-leveranser av varer og tjenester, utleie av fellesarealer, gjennomgått fakturaer og forhandlet på pristilbud for best mulig å sikre at sameiet ikke betaler unødig mye for varer og tjenester. Dette har samlet gitt en anslagsvis samlet besparelse på mellom kr. 200.000,- og kr. 400.000,- på ulike varer og tjenester.

Den trolig beste sparingen for sameiet har likevel vært gjennom at styret aktivt har sørget for å nedbetale på lånet som ble tatt opp for å finansiere nødvendig rehabilitering av garasjeanlegget og nye varmtvannsberedere.

Sameiet tok opp lån på totalt 10 millioner høsten 2022 med lånerente på 4,05 %. I henhold til nedbetalingsplanen skulle sameiet betale ca. kr. 48.000,- pr. måned, hvorav ca. kr. 34.000,- var renter. Resten, det vil si kr. 12.000,- var nedbetaling.

Med tilbudt nedbetalingsplan pr. august 2022 skulle lånet være nedbetalt pr. 31.12.2052. Sameiet ville – dersom nedbetalingsplanen hadde blitt fulgt - ha betalt ca. kr. 577.000,- pr. år i renter og i 2024 anslagsvis kr. 390.000,- i avdrag, men reduksjon i avdrag pr. år frem til planlagt innfrielse i 2052). Over 30 år ville lånet kostet sameiet kr. 17.310.000,- med daværende rentesats.

På grunn av endringer i rentemarkedet, økte renten jevnt gjennom 2023 til 7,2 % pr. mars 2024. Et lån på 10 MNOK ville i henhold til OBOS sin boligkalkulator da koste sameiet kr. 60.050,- pr. måned - det vil si hele kr. 726.000,- pr. år - bare i renter.



Gjennom at styret i 2023/2024 har prioritert å nedbetale så mye som mulig på lånet innenfor det som har vært forsvarlig hensett til sameiets likviditet, det vil si beholde tilstrekkelig disponible midler til å kunne betale løpende utgifter, er sameiets samlede lån pr. 29. mars 2024 kr. 2.563.521,-.

Det betyr at sameiet i inneværende periode har nedbetalt kr. 6.916.072,-. Gjenstående del av lånet utgjør pr. mars 2024 med ca. kr. 15.400,- i renter pr. måned, det vil si at nedbetalingen av nesten 7 MNOK gir sameiet en besparelse på ca. kr. 45.000,- pr. måned med dagens rentesats.

Foruten besparelsen i renteutgifter, er nedbetalingen av lånet viktig for at sameiet skal kunne møte de fremtidige helt nødvendige rehabiliteringsprosjektene med best mulige økonomiske forutsetninger.

Planlagte arbeider fremover:

Styret mener det er gjennomført mye viktig arbeid i året som har gått.

Styret anser gjennomføring av de rehabiliteringsarbeidene ut- og innvendig som for tiden er under utredning å være den absolutt viktigste og mest kostnadskrevende oppgaven i årene fremover.

Probea er bedt om å vurdere både hva som er påkrevet å gjøre av vedlikehold på bygningsmassen innen kort tid, hva som kan utsettes noen år samt hva som er mer valgfritt (det vil si ikke påkrevet, men mer «nice to do»/»nice to have«).

Probea er bl.a. bedt om å innhente tilbud på:

- Oppretting av setningsskader
- Nye farger på bygningsmassen og vinduer/dører/svalganger
- utskifting av alle vinduer og balkongdører slik at vi får (helst) 3-lags isolerglass og aluminiumsrammer som både gir levetid på inntil 40 år og reduserer varmetapet sammenlignet med nåværende vinduer
- Innvendig oppgradering/rehabilitering
- Takets tilstand

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Generelt fra styret

Styret ser det som positivt at Vibbo i økende grad benyttes som kommunikasjonsplattform for sameiet, både hva gjelder kommunikasjon beboerne imellom og mellom beboerne og styret. Styret håper dette er en trend som vil fortsette, og oppfordrer alle til å benytte Vibbo for spørsmål, hjelp m.v.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene som ble budsjettert med i 2023 påløp i 2022 og 2023. Dette gjør at det fremgår som et betydelig positivt avvik selv om kostnadene totalt ble på omtrent det som ble budsjettert i 2023.

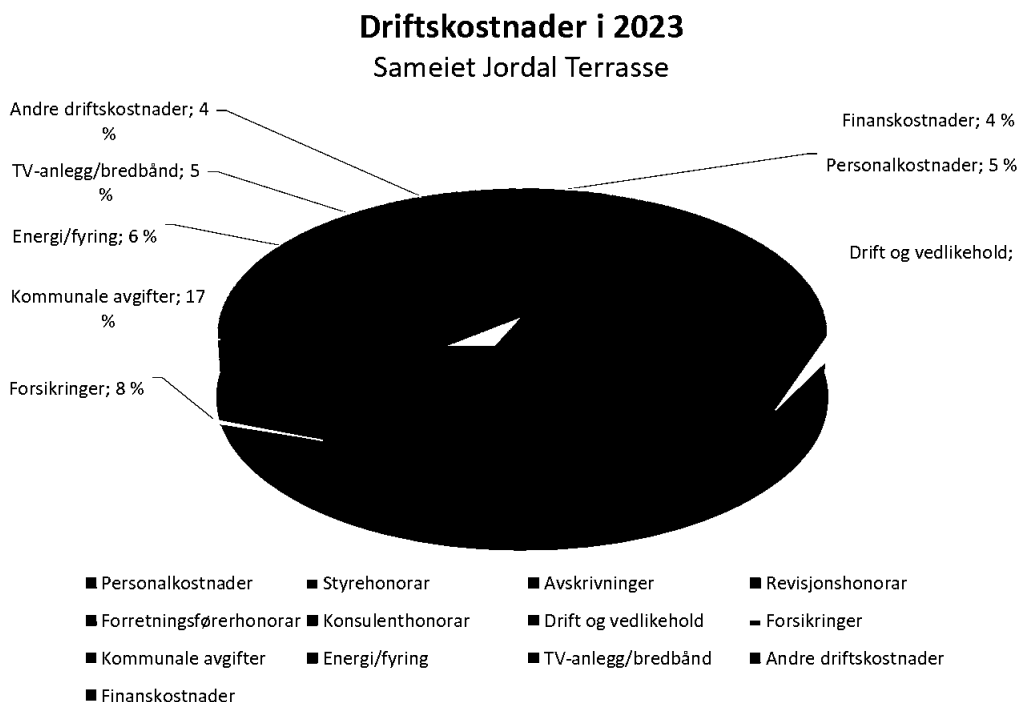
Finanskostnader ble noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteendringer. Låneopptaket som ble gjennomført i desember 2022, har i slutten av 2023 og begynnelsen av 2024 blitt delvis nedbetalt slik at lånet pr. mars 2024 er på ca. 2.560.000 kr. Dette er synlig i balansen på side 8 under Langsiktig gjeld hvor det pr. 31.12.2023 var på kr 3 071 958.

Resultat

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

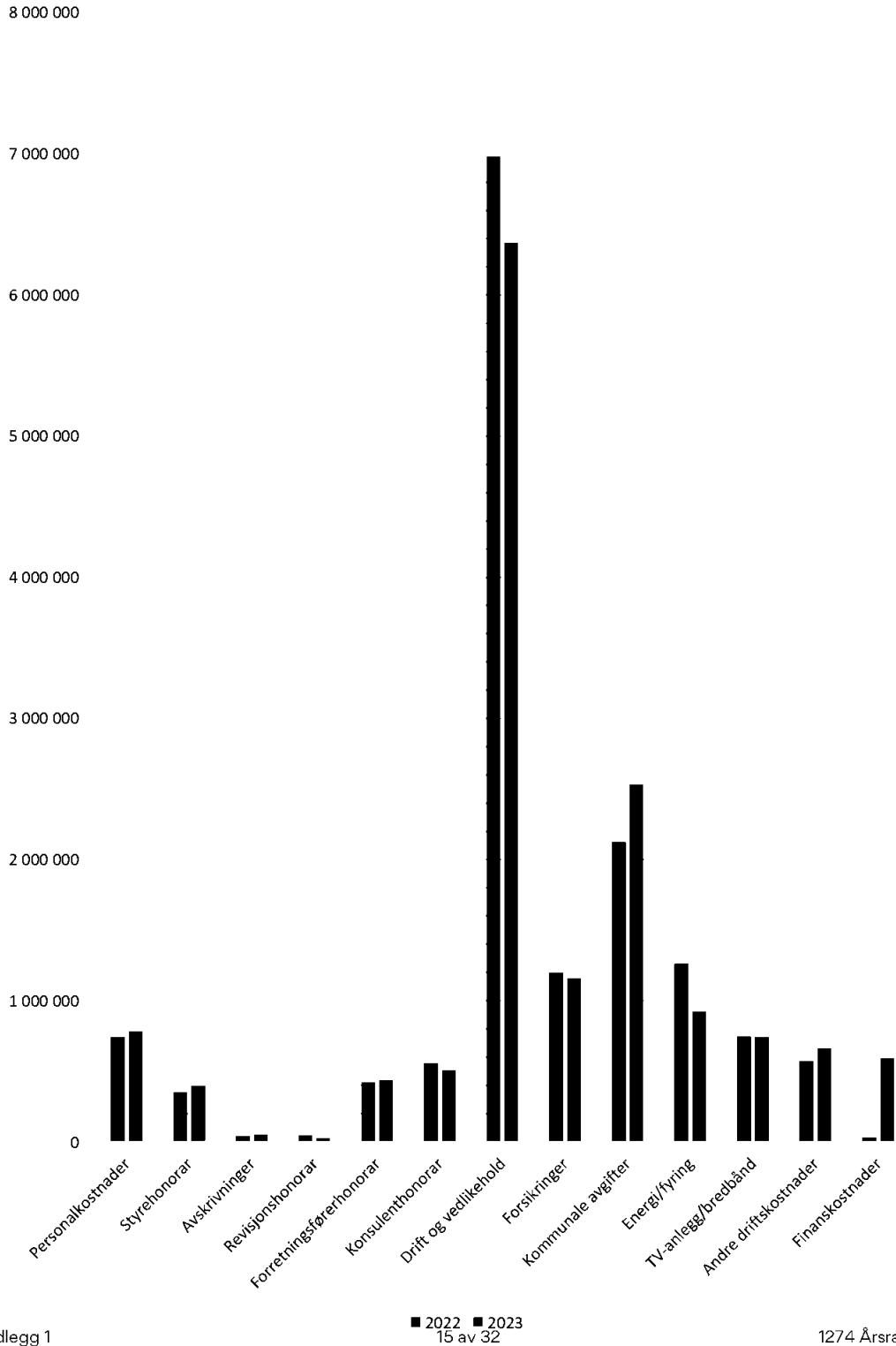
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 376 084.





Driftskostnader 2022 vs Driftskostnader 2023 Sameiet Jordal Terrasse





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter budsjettering for infrastruktur til elbil.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Siste økning gjeldende fra 01.04.2024 er ikke budsjettet med og vil derfor fremkomme som et avvik i årsregnskapet for 2024 som fremleggelse årsmøte som avholdes i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentmøkkel: G4D4C-4B3WP-PP555-NY1IF-HYZA7-T1XNE



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 928 277	13 550 102	14 913 000	15 709 000
Ladeinntekter EL-bil		22 362	18 894	15 000	15 000
Andre inntekter	3	200 418	273 817	150 000	150 000
SUM DRIFTSINTEKTER		15 151 057	13 842 814	15 078 000	15 874 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-782 683	-741 877	-799 000	-873 000
Styrehonorar	5	-400 000	-350 000	-400 000	-425 000
Avskrivninger	13	-51 691	-42 566	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 084	-44 477	-17 500	-20 000
Forretningsførerhonorar		-440 520	-423 580	-445 000	-453 000
Konsulenthonorar	7	-508 620	-557 150	-312 000	-600 000
Drift og vedlikehold	8	-6 375 623	-6 984 126	-11 265 500	-2 320 500
Forsikringer		-1 157 199	-1 198 319	-1 450 000	-1 450 000
Kommunale avgifter	9	-2 533 156	-2 123 849	-2 445 000	-2 966 120
Energi/fyring		-924 895	-1 261 656	-1 730 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-745 056	-745 371	-752 000	-782 000
Andre driftskostnader	10	-662 013	-572 146	-692 000	-783 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 610 540	-15 045 118	-20 308 000	-11 972 620
DRIFTSRESULTAT		540 517	-1 202 304	-5 230 000	3 901 380
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	98 331	24 770	0	0
Finanskostnader	12	-593 366	-33 279	-549 000	-693 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-495 035	-8 509	-549 000	-693 000
ÅRSRESULTAT		45 482	-1 210 813	-5 779 000	3 208 380
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		45 482	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 210 813		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	164 203	170 269
SUM ANLEGGSMIDLER		164 203	170 269
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 592	33 017
Kundefordringer		15 373	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 197	15 786
Andre kortsiktige fordringer	14	19 240	9 598
Driftskonto OBOS-banken		2 909 221	12 350 293
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 038	22 111
Sparekonto OBOS-banken		1 931 438	1 880 595
SUM OMLØPSMIDLER		4 918 099	14 311 400
SUM EIENDELER		5 082 302	14 481 669
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	468 329	422 847
SUM EGENKAPITAL		468 329	422 847
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 071 958	9 988 030
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 071 958	9 988 030
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		168 711	142 307
Leverandørgjeld		1 217 946	3 812 724
Skyldige offentlige avgifter	17	47 202	48 084
Påløpte renter		37 389	2 901
Påløpte avdrag		2 952	0
Annen kortsiktig gjeld	18	67 816	64 776
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 542 015	4 070 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 082 302	14 481 669
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Sameiet Jordal Terrasse

Kristin Kvanum /s/

Serife Celik /s/

Serife Celik /s/

Kristian Kårstad /s/

Yasmin Mehmood /s/

Patrick Theodor Nøkleby /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 189 856
Parkering	619 945
Lagerrom/bodrom	84 000
Lagerlokale	46 200
Tomteleie	16 261
Lager	7 200
Leie tidligere år lagerrom/bodrom	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 962 862

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lagerrom/bodrom	-22 800
Lager	-7 200
Parkering	-4 585
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 928 277

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

Aimo Park Norway AS (tidligere Q-Park AS)	200 018
Utfakturerings for lite innbetalt beløp Jordal Blomster AS	400
SUM ANDRE INNTEKTER	200 418

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-525 913
Overtid	-16 611
Påløpte feriepenger	-67 816
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-147 322
Pensjonskostnader innskudd	-30 098
Arbeidsklær	-1 858
Refusjoner fra andre selskaper	11 934
Andre personalkostnader	-5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-782 683

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gavekort (kr 15 000) for kr 22 030, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 084.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-179 609
OBOS Prosjekt AS	-297 547
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 464
SUM KONSULENTHONORAR	-508 620

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

Bma Heisteknisk Rådgivning AS, fakturakontroll	-31 500
Plan- og bygningsetaten , omlegging av sirkulasjonsledning vann	-9 010
Defigo AS, låssystem	-99 000
Dråpe Entreprenør as, berederanlegg	-3 822 258
Consolvo AS, vedlikehold av garasjer	-1 233 018

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -5 194 786

Drift/vedlikehold bygninger	-259 149
Drift/vedlikehold VVS	-139 477
Drift/vedlikehold elektro	-117 913
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 582
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 162
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 133
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 964
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-344 744
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-105 713
Egenandel forsikring	-30 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -6 375 623**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 816 173
Renovasjonsavgift	-716 984

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 533 156

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

Container	-59 763
Skadedyrarbeid	-15 786
Telefon-/kontormaskiner	-13 347
Driftsmateriell	-17 638
Lyspærer og sikringer	-26 102
Vaktmestertjenester	-56 775
Renhold ved firmaer	-373 492
Andre fremmede tjenester (årlig lisens Norik 2022 og 2023)	-39 173
Kontor- og datarekvisita	-5 696
Trykksaker	-3 308
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 030
Andre kontorkostnader	-1 855
Telefon/bredbånd	-6 831
Telefon, annet	-975
Porto	-4 700
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 713
Bank- og kortgebyr	-6 902
Velferdskostnader	-3 928
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-662 013

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	41 870
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 843
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 566
Andre renteinntekter	2 052
SUM FINANSINNETEKTER	98 331

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-593 366
SUM FINANSKOSTNADER	-593 366

**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 tidligere	-42 566		
Avskrevet i år	-42 566		
		127 697	
Parkeringsanlegg			
Kostpris	41 820		
Avskrevet tidligere	-41 819		1
Sandsprederskuff			
Tilgang 2023	45 625		
Avskrevet i år	-9 125		
		36 500	
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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		164 203	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-51 691	

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ubrukt gavekort		3 000	
Aimo Park Norway AS (tidligere Q-Park AS)		16 240	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		19 240	

**NOTE: 15
EGENKAPITAL**

	Garasje- regnskap	Fri egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 31.12.2022	315 608	107 240	422 847
Årets resultat	270 615	-225 133	45 482
Pr. 31.12.2023	586 223	-117 894	468 329

GARASJEREGNSKAP 2023

	Regnsk '23	Budsj '23
Inntekter	615 360	502 392
Utgifter		
Andel vaktmesterkostnad	-11 934	0
Strøm	-75 276	0
Forsikring	-114 448	-130 500
Øvrig vedlikehold	-143 086	-250 000
Sum utgifter	-344 745	-380 500
Resultat	270 615	121 892

Overskudd 2023 er overført garasjeregnskapet under egenkapital.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 970	
Nedbetalt i år	6 916 072	
		-3 071 958

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 071 958**

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 038
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 164
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-47 202

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-67 816
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-67 816



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. 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	Rehabilitering av garasjeanlegg	Sameiet Jordal terrasse har et garasjeanlegg på ett plan under blokker og tun. OBOS Prosjekt utførte i 2019 en tilstandsundersøkelse av garasjen hvor det ble avdekket en del skader og stedvis påvist forhøyet kloridinnhold i betongen. I rapporten ble katodisk beskyttelse av betongen anbefalt som tiltak. Det har i perioden blitt foretatt forbehandling, meisling, mørtling, maling og belegg.
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	Ventilasjonskanaler renses	



Marion Seiersten & Tom Andersen
Jordal Terrasse 2 (leilighet 56)

Til: Årsmøte i Sameiet Jordal Terrasse, 2024

Forslag til vedtak

«Sameiet beholder manuelle dørlåser med fysisk nøkkel på alle ytre dører som permanent ordning»

Begrunnelse

Innføringen av digitalt låsesystem på inngangsdørene har medført en sikkerhetsrisiko for alle sameiets beboere, siden systemet er avhengig av normal strømforsyning. Erfaringene ved strømutkoblingen i forbindelse med etablering av ladestasjoner i garasjeanlegget nylig medførte at det digitale låsesystemet var ute av drift i flere timer, noe som krevde tilstedeværelse av vaktmester utenfor hans regulære arbeidstid. Dette var vel og merke en planlagt utkobling. Tilfeldige strømprudd uten forvarsel vil fortsatt forekomme (jfr. redegjørelse fra Statnett, <https://energifaktanorge.no/norsk-energiforsyning/forsyningssikkerhet/>). Slike forstyrrelser som påvirker låssystemet medfører uakseptable ulemper og potensiell fare for den enkelte beboer, og kan hindre at helsepersonell og nød- og redningsetatene får tilgang til bygningene. Sameiet har allerede et fungerende låssystem som ikke berøres av problemer med strøm eller datanettverk. Dette systemet må beholdes og følges opp med nødvending vedlikehold.

Marion Seiersten

Tom Andersen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Andreas Mossige er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Yasmin Mehmood og Karsten Korbøl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 500.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Omdisponering av kjøleboder - omgjøring til utleieboder

Sameiet gir styret anledning til å disponere de gamle kjølebodene og lagerlokalet på hjørnet Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata til beste for sameiet, herunder eventuelt gjøre om til utleieboder e.a.

- For
 Mot

Sak 7 Årsmøter i Sameiet skal arrangeres med fysisk oppmøte

Hvilket forslag stemmer du for?

- Alle årsmøter - inkl ekstraordinære årsmøter - skal gjennomføres ved at sameierne møtes fysisk. Dette gjelder fra og med neste årsmøter.
- Styret beholder kompetansen til å vurdere gjennomføringen av årsmøtene, dvs om de skal være digitale, fysiske eller hybrid-løsning. Styret skal bestrebe seg på å kunne fremlegge en presentasjon av innkomne forslag på beboermøtet før årsmøteinnkallingen sendes ut.

Sak 8 Beholde manuelle dørlåser med fysiske nøkler

Hvilket forslag stemmer du for?

- Sameiet beholder manuelle dørlåser med fysisk nøkkel på alle ytre dører som permanent ordning
- Styrets forslag: Sameiet avvikler dagens manuelle dørlåser. Kun vaktmester og styremedlemmer har fysiske nøkler.



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kristin Kvanum

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ole Sæthern

Serife Celik

Overta styreverv etter Patrick (kun 1 skal velges)

Christopher Gilbrant Kvarme

Varamedlem nr 1 (kun 1 skal velges)

Joakim Langeland Henriksen

Varamedlem nr 2 (kun 1 skal velges)

Magnus Harsheim

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Karsten Korbøl

Terje Gillebo



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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