



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 077 437
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JORDAL BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: 27.05.2024

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, 28.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 247 161	9 660 989
Sum inntekter		10 247 161	9 660 989
Kostnader			
Lønnskostnad		462 627	529 101
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 448	27 448
Annen driftskostnad		7 076 568	7 282 219
Sum kostnader		7 566 643	7 838 767
Driftsresultat		2 680 518	1 822 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 636	21 508
Sum finansinntekter		54 636	21 508
Annen finanskostnad		1 292 428	752 298
Sum finanskostnader		1 292 428	752 298
Netto finans		-1 237 792	-730 790
Resultat før skattekostnad		1 442 726	1 091 431
Årsresultat		1 442 726	1 091 431
Totalresultat		1 442 726	1 091 431
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 442 726	1 091 431
Sum overføringer og disponeringer		1 442 726	1 091 431



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		107 205 828	107 205 828
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		82 347	109 795
Sum varige driftsmidler		107 288 175	107 315 623
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		497 670	469 826
Sum finansielle anleggsmidler		497 770	469 926
Sum anleggsmidler		107 785 945	107 785 548
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 830	367 389
Sum fordringer		14 830	367 389
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 813 716	2 142 802
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 813 716	2 142 802
Sum omløpsmidler		3 828 546	2 510 191
SUM EIENDELER		111 614 491	110 295 740



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 500	15 500
Sum innskutt egenkapital		15 500	15 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 223 612	37 780 886
Sum opptjent egenkapital		39 223 612	37 780 886
Sum egenkapital		39 239 112	37 796 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 676 463	26 221 073
Øvrig langsiktig gjeld		46 002 146	45 935 674
Sum annen langsiktig gjeld		71 678 609	72 156 747
Sum langsiktig gjeld		71 678 609	72 156 747
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		171 042	5 891
Leverandørgjeld		482 952	272 890
Skyldige offentlige avgifter		15 435	13 995
Annen kortsiktig gjeld		27 342	49 831
Sum kortsiktig gjeld		696 771	342 607
Sum gjeld		72 375 380	72 499 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 614 491	110 295 740



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498714

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 077 437
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JORDAL BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: 27.05.2024

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: 951 077 437
JORDAL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 247 161	9 660 989
Sum inntekter		10 247 161	9 660 989
Kostnader			
Lønnskostnad		462 627	529 101
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 448	27 448
Annen driftskostnad		7 076 568	7 282 219
Sum kostnader		7 566 643	7 838 767
Driftsresultat		2 680 518	1 822 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 636	21 508
Sum finansinntekter		54 636	21 508
Annen finanskostnad		1 292 428	752 298
Sum finanskostnader		1 292 428	752 298
Netto finans		-1 237 792	-730 790
Resultat før skattekostnad		1 442 726	1 091 431
Årsresultat		1 442 726	1 091 431
Totalresultat		1 442 726	1 091 431
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 442 726	1 091 431
Sum overføringer og disponeringer		1 442 726	1 091 431



Organisasjonsnr: 951 077 437
JORDAL BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		107 205 828	107 205 828
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		82 347	109 795
Sum varige driftsmidler		107 288 175	107 315 623
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		497 670	469 826
Sum finansielle anleggsmidler		497 770	469 926
Sum anleggsmidler		107 785 945	107 785 548
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 830	367 389
Sum fordringer		14 830	367 389
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 813 716	2 142 802
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 813 716	2 142 802
Sum omløpsmidler		3 828 546	2 510 191
SUM EIENDELER		111 614 491	110 295 740

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	15 500	15 500
Sum innskutt egenkapital	15 500	15 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	39 223 612	37 780 886
Sum opptjent egenkapital	39 223 612	37 780 886
Sum egenkapital	39 239 112	37 796 386
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 676 463	26 221 073
Øvrig langsiktig gjeld	46 002 146	45 935 674
Sum annen langsiktig gjeld	71 678 609	72 156 747
Sum langsiktig gjeld	71 678 609	72 156 747
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	171 042	5 891
Leverandørgjeld	482 952	272 890
Skyldige offentlige avgifter	15 435	13 995
Annen kortsiktig gjeld	27 342	49 831
Sum kortsiktig gjeld	696 771	342 607
Sum gjeld	72 375 380	72 499 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	111 614 491	110 295 740



Organisasjonsnr: 951 077 437
JORDAL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 509

Jordal Borettslag



Velkommen til årsmøte i Jordal Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 19:00, Vålerenga bydelshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sykkelstativer i bakgården
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Jordal Borettslag



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

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 5

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. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 180 000



Sak 7

Sykelstativer i bakgården

Forslag fremmet av:

Hilde Iglebæk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker sykkelstativer i bakgården for å gjøre det enklere å parkere sykler både for gjester og beboere.

Her er eksempler på nettsideressurser som kan være nyttige i en utredningsprosess:

<https://www.suveren.no/veileder-sykkelparking-i-borettslag>

<https://www.tressutemiljo.no/park/sykelstativ>

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styret utredet mulighet for sykkelparkering i fjor etter innspill fra generalforsamlingen. Det er identifisert tre områder hvor dette er aktuelt i borettslaget og vi er nå i prosess med å få satt opp dette på følgende områder:

Solørgata 1 ved motorsykkelplass,

Totengata 12 og 13.

Forslag til vedtak

Styret undersøker utendørs sykkelparkeringsmuligheter og mulig kostnadsramme.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Bergli Selj

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarne Dyrøy
- Gaute Gunleiksrud

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Lorimer Aamodt



- Ina Marie Frantzen
- Kjetil Storeide
- Susanne Guldbrandsen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arne Torp
- Charlotte Grønvold Hansen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anders Bergli Selj

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sarah Guster Bøhler



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Styremedlem	Sarah Guster Bøhler	Stensgata 12
Styremedlem	Marianne Brevig	Totengata 13
Styremedlem	Håvard Lundberg	Grytøyveien 774
Styremedlem	Gerd Moss	Totengata 2
Varamedlem	Gaute Gunleiksrud	Totengata 8
Varamedlem	Camilla Berild Rønnes	Totengata 6
Varamedlem	Anders Bergli Selj	Totengata 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Leikny Hausken Holm Solørgata 1

Varadelegert

Håvard Lundberg Grytøyveien 774

Valgkomiteen

Charlotte Grønvold Hansen Totengata 5
Arne Torp Totengata 9

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via melding på Vibbo eller på e-post: jordal@styrerommet.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 Jordal Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Jordal Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951077437, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 216 298

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten ble kjøpt i 1988.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Jordal Borettslag har 1 ansatt.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 budsjettet og skyldes i hovedsak at dreneringsarbeid har blitt utsatt. Dette skyldes at det ble funnet en feil på grunnvannspumpene. Dette er utbedret. Planlagt maling av endevegger i forhagene har blitt utsatt til 2024.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 mulig behov for drenering og maling av endevegger i forhagene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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 Jordal Borettslag.

Lån

Jordal Borettslag har lån et i OBOS banken med en flytende rente på 5,79% pr. 03.04.2023.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jordal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jordal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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. 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>.

Oslo, 18. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



JORDAL BORETTSLAG ORG.NR. 951 077 437, KUNDENR. 509

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 167 584	1 733 004	2 167 584	3 131 776
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 442 726	1 091 431	488 937	139 678
Tilbakeføring av avskrivning	14 27 448	27 448	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -544 610	-727 147	-627 000	-506 000
Innsk. øremerk. bankkto	-5 052	-832	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	43 680	43 680	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	964 192	434 580	-138 063	-366 322
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 131 775	2 167 584	2 029 521	2 765 454

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 828 546	2 510 191
Kortsiktig gjeld	-696 771	-342 607
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 131 775	2 167 584



JORDAL BORETTSLAG ORG.NR. 951 077 437, KUNDENR. 509

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 178 796	9 641 556	10 299 000	10 800 266
Ladeinntekter EL-bil		54 734	0	0	50 000
Andre inntekter	3	13 631	19 433	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 247 161	9 660 989	10 299 000	10 850 266
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-282 625	-349 101	-331 061	-222 450
Styrehonorar	5	-180 002	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-27 448	-27 448	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 250	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-184 115	-176 695	-185 530	-195 162
Konsulenthonorar	7	-94 317	-23 184	-20 000	-60 000
Kontingenter		-30 800	-31 000	-31 000	-30 800
Drift og vedlikehold	8	-785 336	-1 473 029	-1 717 000	-1 735 000
Forsikringer		-664 459	-622 396	-685 000	-729 895
Kommunale avgifter	9	-2 583 563	-2 168 893	-2 470 000	-2 951 881
Energi/fyring		-878 382	-1 067 593	-1 000 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-949 104	-802 870	-874 972	-980 000
Andre driftskostnader	10	-894 618	-905 309	-1 042 500	-1 048 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 566 643	-7 838 767	-8 547 063	-8 995 588
DRIFTSRESULTAT		2 680 518	1 822 222	1 751 937	1 854 678
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	54 636	21 508	0	0
Finanskostnader	12	-1 292 428	-752 298	-1 263 000	-1 715 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 237 792	-730 790	-1 263 000	-1 715 000
ÅRSRESULTAT		1 442 726	1 091 431	488 937	139 678
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 442 726	1 091 431		



JORDAL BORETTSLAG ORG.NR. 951 077 437, KUNDENR. 509

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	97 655 449	97 655 449
Tomt		9 550 379	9 550 379
Andre varige driftsmidler	14	82 347	109 795
Aksjer og andeler	15	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		238 530	167 006
Langsiktige fordringer	16	259 140	302 820
SUM ANLEGGSMIDLER		107 785 945	107 785 548
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	229 437
Andre kortsiktige fordringer	17	14 830	134 470
Energiavregning		0	3 482
Driftskonto OBOS-banken		1 553 679	1 332 826
Driftskonto OBOS-banken II		13 819	13 819
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 673	7 293
Sparekonto OBOS-banken		2 240 545	788 864
SUM OMLØPSMIDLER		3 828 546	2 510 191
SUM EIENDELER		111 614 491	110 295 740
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 155 * 100		15 500	15 500
Opptjent egenkapital		39 223 612	37 780 886
SUM EGENKAPITAL		39 239 112	37 796 386
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	25 676 463	26 221 073
Borettsinnskudd	19	45 769 500	45 769 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	232 646	166 174
SUM LANGSIKTIG GJELD		71 678 609	72 156 747

KORTSIKTIG GJELD



9

Jordal Borettslag

Leverandørgjeld		482 952	272 890
Skyldige offentlige avgifter	21	15 435	13 995
Påløpte renter		128 511	5 891
Påløpte avdrag		42 531	0
Annen kortsiktig gjeld	22	27 342	49 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		696 771	342 607

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 614 491	110 295 740
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	23	74 769 500	74 769 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2024

Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Sarah Guster Bøhler /s/

Marianne Brevig /s/

Håvard Lundberg /s/

Gerd Moss /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 203 832
Trappevask	358 512
Forretningslokale	245 148
Garasje	190 848
Leie	145 416
Parkering	30 024
Strøm lokaler	10 920
Eiendomsskatt	14 616
Dugnadsrefusjon	-9 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 190 028

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-11 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 178 796

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	3 150
Avregning 2023 Warraich Eiendom AS	10 481
SUM ANDRE INNTEKTER	13 631

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-191 204
Påløpte feriepenger	-27 342
Arbeidsgiveravgift	-57 101
Pensjonskostnader innskudd	-16 035
Sliterordningen	-180
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-369
Refusjon sykepenger	9 606
SUM PERSONALKOSTNADER	-282 625

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 002. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 220, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 067
Enøk Engineering AS, energikartlegging iht avtale	-62 500
Absolutt Arkitektur AS, forespørsel om søknadsplicht	-18 750
SUM KONSULENTHONORAR	-94 317

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 202
Drift/vedlikehold VVS	-100 560
Drift/vedlikehold elektro	-2 465
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-225 571
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-284 056
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 390
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-8 092
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-785 336

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 030
Vann- og avløpsavgift	-1 485 512
Renovasjonsavgift	-1 073 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 583 563

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-72 997
Skadedyrarbeid	-58 678
Driftsmateriell	-22 341
Lyspærer og sikringer	-1 386
Vaktmestertjenester	-292 633
Renhold ved firmaer	-389 854
Snørydding	-23 813
Andre fremmede tjenester	-8 530
Trykksaker	-3 761



Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-220
Andre kontorkostnader	-3 936
Telefon, annet	644
Porto	-300
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 949
Velferdskostnader	-9 965
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-894 618

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 379
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 964
Andre renteinntekter (rentetillegg på utestående gjeld Warraich Eiendom AS)	13 293
SUM FINANSINTEKTER	54 636

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 284 519
Renter på leverandørgjeld	-7 909
SUM FINANSKOSTNADER	-1 292 428

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1988	97 629 621
Tilgang 2019 (2 ladebokser)	25 828
SUM BYGNINGER	97 655 449

Gnr.232/bnr.216 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor		
Tilgang 2008	33 250	
Avskrevet tidligere	-33 249	
		1
Tilhenger nr. 2		
Tilgang 2010	23 735	
Avskrevet tidligere	-23 734	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2008	412 069	
Avskrevet tidligere	-412 068	
		1



Lekeplass		
Tilgang 2016	249 411	
Tilgang 2017	25 066	
Avskrevet tidligere	-164 686	
Avskrevet i år	-27 448	
		82 343
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	51 655	
Avskrevet tidligere	-51 654	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		82 347
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-27 448

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Vålerenga Bydelshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Gjeldsavtale med Warraich Eiendom AS med løpetid 10 år (avregning 2018)	474 543
Nedbetalt tidligere år	-171 723
Nedbetalt i år	-43 680
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	259 140

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 349
Avregning 2023 Warraich Eiendom AS	10 481
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 830

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-29 000 000
Nedbetalt tidligere	2 778 927
Nedbetalt i år	544 610
	-25 676 463
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-25 676 463

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-45 069 600
Øket 1989	-476 000



Øket 1997	-223 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 769 500

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-232 646
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-232 646

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 673
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 762
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 435

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-27 342
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 342

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 769 500
Pantelån	25 676 463
Påløpte avdrag	42 531
TOTALT	71 488 494

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	97 655 449
Tomt	9 550 379
TOTALT	107 205 828



Annent informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2023

Det er avholdt 8 ordinære styremøter, 1 konstituerende styremøte (i etterkant av årsmøtet) og 1 regnskapsmøte i 2023. Det ble avholdt ordinær generalforsamling 22 mai.

GRUNNLEIEN, GARASJELEIE OG LEIE AV P-PLASSER

Grunnleien (som framkommer på husleieblankettene) er det som dekker kommunale avgifter, kabel-TV, forsikringer, felles strøm (bl.a. til oppvarming av varmt vann), maskiner, og utstyr, personalkostnader og andel av fellesgjeld. Det er pt ikke mulig å individuelt nedbetale andelens fellesgjeld.

Styret har i sitt budsjett for året 2024 regnet med den generelle prisstigningen i samfunnet og økt felleskostnadene fra 1.1.2024 med 5 prosent.

VAKTMESTER OG DRIFTSASSISTENT

Borettslagsservice AS er engasjert til utføring av de viktigste vaktmestertjenester.

Vaktmesterkontoret finner du i underetasjen Totengata 6. Vi gjør som tidligere år oppmerksom på at vaktmester også er avhengig av tilbakemelding fra beboerne for å gjøre en god jobb, for eksempel når det mangler lyspærer i oppgangen eller andre ting som behøver tilsyn. Vi ber om at tilbakemeldinger blir forespurt på Vibbo.

Driftsassistent John Høgh Christiansen er ansatt 15 timer per uke for å avlaste styret, bl.a. med oppfølging av vaktmester, oppfølging av utpekte, prioriterte oppgaver, samt ta initiativ til utredninger, utbedringer m.m. overfor styret. Driftsassistenten rapporterer til styrets leder. DA treffes også på telefon 977 46 785. Ved akutt hendelse, kan du ringe hele døgnet.

KOMMUNIKASJON

Styret bruker Vibbo som hovedkilde for informasjon. I løpet av 2023 har styret svart på over 150 henvendelser fra beboere på Vibbo alene. I 2023 er det også benyttet rundskriv og oppslag for å informere beboere om saker av felles interesse. Ordningen med papiropslag vil reduseres.

Styret anbefaler alle andelseiere og beboere å registrere seg på Vibbo.no. Vibbo er en felles plattform for alle OBOS borettslag. Her finner du all relevant informasjon om Jordal borettslag. Du kan også legge ut oppslag som andre andelseiere kan se. Du vil få varsel i E-post eller SMS når styret legger ut informasjon.

AKTIVITETER OG ARRANGEMENTER

Vårdugnad ble arrangert 13 mai 2023. Containere ble utplassert i forbindelse med dugnaden. Vi hadde en tradisjonell juletretenning 2 desember. Det ble servert gløgg og pepperkaker. Julenissen kom innom med noe til de yngre barna. Juletreet ble montert og lyssatt av Borettslagsservice AS.

Gjennom hele sommeren var det fast plasserte griller på Solplassen som beboere kan benytte fritt. Dette synes styret er svært hyggelig, og håper at flere vil delta på slike uformelle, sosiale sammenkomster den kommende sommeren. Husk at etter klokken 22:00 skal det være rolig i uteområdet.



UTEOMRÅDENE

Det ble gjennomført beskjæring og felling av døde trær i borettslaget. I denne forbindelse ble det også fjernet skjærereir før hekkesesongen startet, da styret har mottatt klager på støy fra den store skjærebstanden som holder til i borettslaget. Arbeidet ble utført av sertifiserte arborister fra Villskog Trepleie. Videre beskjæring av trær blir fulgt opp i 2024. Regelmessig beskjæring følges opp med egen plan for hele borettslaget.

INTERNKONTROLL OG OPPFØLGING AV TEKNISK KONTROLL

I 2023 avsluttet vi avtalen med Anticimex om skadedyrforebyggelse og gikk over til Pelias fra 1.1.2024, som tilbyr miljøvennlige feller, flere feller og flere inspeksjoner til en betydelig lavere pris. Totalt sparer vi over 40 000 i året på denne endringen, takket være gunstig avtale via OBOS. I 2023 har det ikke vært tilfelle av skadedyr.

Styret har i 2023 arbeidet systematisk med helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid. Sarah Guster Bøhler har fungert som HMS-kontakt i borettslaget. HMS-kontakt har arbeidet med el-sjekk, rens av ventilasjon, lovpålagte utbedringer av lekeplasser og det er inngått serviceavtale med Norsk Brannvern AS.

VENTILASJON

Styret må igjen minne om viktigheten av å opprettholde leilighetens ventilasjon. Dersom man ved ombygging av kjøkken og bad ikke sørger for at leilighetens ventilasjons-system har samme virkemåte som det originale, vil det oppstå skader. For leiligheter med sentralt avsug vil endring av systemet også påføre øvrige beboere i oppgangen plager.

Skal du bygge om kjøkken eller bad, ta kontakt med driftsassistenten for råd om hva slags ventilasjonssystem du kan velge. Borettslaget har også for salg til selvkost egnede kjøkkenhetter av flere typer.

I 2023 ble det i løpet av uke 13 gjennomført rens av ventilasjonsanlegg i samtlige bygg. I juni ble garasjeviften ved Solørgata 3 skiftet ut med en mer energieffektiv direkterevet vifte, som både reduserer støy og energibruk.

RENOVASJON

I 2023 har søppeltømmingen fungert bra. Fremdeles har vi problemer med at beboere setter avfall ved siden av beholderne. Vær klar over at dette medfører unødvendige arbeidsoppgaver for vaktmester. Du kan låne tilhenger slik at det er enkelt å kjøre til kildesortering f. eks på Brobekk. Lån av henger avtales med DA.

I 2023 har det vært utplassert containere i forbindelse med vårdugnaden. Juletrær har også blitt samlet inn og fjernet av vaktmester. Styret minner om at det finnes en gjenbruksstasjon i Bøgata på Kampen og i Åkebergveien på Galgeberg (hver onsdag). Her kan du bli kvitt det meste av problemavfallet, attpåtil i gangavstand!

ENERGIBRUK

Fordi kostnadene til elektrisk energi har være høye de siste årene, har det vært særlig fokus på å redusere energibruken i borettslaget. Styret har i 2023 arbeidet videre med å avklare hvilke relevante tiltak som kan gjennomføres i borettslagets fellesareal for å redusere energibruken.



Konsulent fra ENØK Engineering AS har kartlagt potensielle energieffektiviseringstiltak i borettslaget og avlevert rapport med beregnet tiltakskost og besparelser. Det er avdekket en rekke tiltak, hovedsakelig knyttet til borettslagets varmtvannsberedere og ventilasjon i garasjeanlegget.

Med hjelp fra Absolutt Arkitektur AS har styret fått avklart fra Plan- og bygningsetaten at eventuell installasjon av solcellepanel vil være søknadspliktig hos Oslo kommune. Konsulenttjenester knyttet til kartlegging av energitiltak og forhåndsavklaring av søknadsplikt for solceller søkes dekt i sin helhet av OBOS miljøkonto (innvilget og utbetalt i 2024).

TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD

Det registreres en økende biltrafikk i vårt uteområde. Ikke minst registreres det en økende trafikk i forbindelse med hjemlevering av varer bestilt på nett.

Ifølge Husordensreglene §8 skal borettslagets uteområde være bilfritt. Ikke desto mindre har det foregått - og foregår fremdeles - mye bilkjøring inne i borettslaget. Styret ber alle som har bil og alle som bestiller taxi om å vurdere om det virkelig er nødvendig å kjøre inn på det bilfrie området. Jordal borettslag skal være et bilfritt sted, der barn og voksne skal kunne bevege seg uten å tenke for mye på trafikk.

Videre - når det gjelder nødvendig kjøring på området – oppfordrer vi alle til å senke farten ytterligere. Det er bare flaks at barn som sykler og løper ikke har blitt kjørt ned av biler som kommer allfor fort.

Dersom du må kjøre inn pga. avlesning av større varer/gjenstander kan bilen kun stå i 10 min!

Det vil gis parkeringsgebyr dersom bilen står utover den tiden! Ved eventuell nødvendig parkering i borettslaget utover 10 minutter, må man henvende seg til styreleder for å få parkeringstillatelse.

Styret har i 2023 fulgt opp årsmøtets vedtak om det kun er tillatt å leie ut parkeringsplasser til beboere i borettslaget, ved å føre oversikt over hvem andelseiere leier ut til.

NABOSKAP, TRAPPEVASK OG STØY

Etter styrets mening er det svært hyggelig å bo i Jordal borettslag. Til tross for mange med hjemmekontor har det vært lite klager på nabostøy og dårlig vask, noe som kan tyde på at dere også trives godt i borettslaget. Styret ser problemet med hjemmekontor mens naboeligheten pusses opp. Her er det viktig at naboene varsles før oppstart. Lyden av betongpigging og boring når langt- derfor må også nabooppgangene varsles. Vaktmester kan hjelpe med oppslag. Enda bedre er det å informere på vibbo.bo.

Noe klager har det allikevel vært; bl.a. på beboeres rutiner ved låsing av oppgangsdører og garasjer. Det er viktig at du forsikrer deg om at garasjeporten er lukket før du kjører vekk. Lyset i garasjen skal alltid stå på. Vi må alle være mer oppmerksomme på at det lukkes og låses på forsvarlig måte slik at ikke uvedkommende har adgang. Dette er alles ansvar!

Trappevask ble i 2023 utført ukentlig av firmaet Mobile Renholdspartner AS. Har du kommentarer til vasken kan du sende en melding til styret på Vibbo.no.

Når det gjelder klager på husbråk og støy, sender styret brev til den klagen gjelder som fast prosedyre. Disse får så anledning til å uttale seg. Vi vil imidlertid påpeke at det enkleste er å ta opp problemet direkte med sine naboer.

Vi oppfordrer alle beboere i borettslaget til å ta hensyn når det gjelder all typer støy: Vi har alle naboer som bor ganske tett innpå oss. For eksempel ved oppussing/ombygging er det også viktig å ta hensyn til hvilke tider det utføres støyende arbeid. Til tross for at alle har forståelse for at jobben må bli gjort, er det stadig noen som gjør nettopp slikt arbeid i borettslaget og da vil disse jobbene til sammen utgjøre mye støy for naboer. Styret minner imidlertid alle om husordensreglens bestemmelser, og understreker at det er svært alvorlig gjentatte ganger å bryte disse reglene.

DIVERSE

Styret takker alle beboere som gjør en innsats for bomiljøet. Styret retter også en takk til valgkomiteen Arne Torp og Charlotte G Hansen som arbeider for å gi Jordal borettslag et godt og driftig styre.

RUTINER/OPPFØLGING AV SKILT, RINGETABLÅ OG POSTKASSER

Vi minner også om at det skal være skilt på ringetablå og postkasser.

Postkasseskilt:

På innsiden av postkassedøra står det info om hvor det bestilles nye postkasseskilt.

Navneskilt på ringeklokka:

Skriv en lapp med hvem du er, hvor du bor, hva som står på ringeklokka i dag, og hva som skal stå på ringeklokka etter endring. Legg lappen i postkassa utenfor styrerommet, så ordner vaktmestervikaren dette. Styrerommet ligger rett ovenfor Solørgata 9.

Styret inviterer beboerne til å gi styret skriftlige tilbakemeldinger. Dette er helt nødvendig for arbeidet med å opprettholde trivsel og et godt bomiljø for alle. Vi oppfordrer beboerne til å benytte seg av Vibbo.

La oss sammen gjøre Jordal borettslag til et enda hyggeligere sted å bo!

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8028309. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2012/13 Opprusting av lekeplasser
- 2012 Nytt låsesystem oppgangsdører og garasje
- 2013 Maling av alle oppganger, oppgangsvinduer og leilighetsdører
- 2014 Utbedret ekspansjonsfuger alle hus
- 2016/17 Rehabilitering alle balkonger
- 2017 Utskifting av lysarmatur til LED alle garasjer
- 2017/18 Omlegging av tak og utskifting av takvinduer
- 2018 Infrastruktur for elbillading alle garasje og P-plasser
- 2018 Videoovervåking garasjer
- 2018 Utskifting av vinduer og balkongdør alle leiligheter. Alle vinduer som kan nås fra bakkeplan er levert med herdet og laminert sikkerhetsglass
- 2021/22 Rehabilitering av forhager og skillevegger
- 2021 Nye postkasser
- 2021 Høytrykksspyling av alle avløpsrør fra leiligheter og hovedstammer
- 2021 Varmtvannsberedere i hus 6 (Totengata 2 og 4) ble byttet ut
- 2022 Opprusting og nyplanting uteområdet første del
- 2023 To elementer i varmtvannsberederne for Totengata 9, 11, 13 og 15 ble skiftet ut
- 2023 Rens av samtlige ventilasjonsanlegg ble gjennomført
- 2023 Utbytting av garasjevifte ved Solørgata 3 til energieffektiv, direkte-drevet kammervifte



0509 Jordal Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Anders Bergli Selj Totengata 13

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marianne Brevig Totengata 13

Sarah Guster Bøhler Solørgata 1

Som styremedlemmer foreslås:

Gaute Gunleiksrud Totengata 8

Bjarne Dyrøy Totengata 11

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Kjetil Storeide Totengata 11

2. Hanne Lorimer Aamodt Totengata 5

3. Ina Marie Frantzen Totengata 10

4. Susanne Gulbrandsen Solørgata 3

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anders Bergli Selj Totengata 13

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Sarah Guster Bøhler Solørgata 1

E. Som valgkomité foreslås:

Charlotte Grønvold Hansen Totengata 5

Arne Torp Totengata 9

Dato: 30.04.2024

I valgkomiteen for Jordal Borettslag

Charlotte Grønvold Hansen

Totengata 5

Arne Torp

Totengata 9



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 509 Selskapsnavn: Jordal Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.